Die Gründe

der Mietesteigerung der Wohnungen in Hamburg im letzten halben Jahrhundert.

Inaugural-Dissertation

der philosophischen Fakultät

der Friedrich-Alexanders-Universität zu Erlangen

zur Erlangung der Doktorwürde

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

vorgelegt von

Arthur Schleiss
aus Hamburg.

Tag der mündlichen Prüfung: 31. Januar 1906.

Borna-Leipzig
Buchdruckerei Robert Noske
1906.

109

Meinen lieben Eltern

in Dankbarkeit gewidmet.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung: Die Wohnungsfrage, ihre Literatur und ihre Behandlung in Deutschland und im Ausland 1
A. Beweis der Mietesteigerung in Hamburg 5
B. Gründe der Mietesteigerung in Hamburg 11
I. Natürliche Ursachen:
1. Territoriale Gründe in politisch-geographischer Beziehung:
a) H's. politisch-geographische Grenze wirkt auf jede Ausdehnung hemmend ein 13
b) H's. Flächeninhalt und die Bebauung desselben 14
2. Territoriale Gründe in hygienischer Beziehung:
a) Einteilung des Bodens in Geest und Marsch 15
b) Bevorzugung des Geestbodens zum Wohnen 15
II. Künstliche Gründe:
1. Spekulation 16
2. Bebauungsplan 18
3. Baukosten:
a) Steigerung der Baumaterialien und der Löhne 21
b) Baupolizeigesetz 23
4. Angebot und Nachfrage 25
5. Grundsteuermodus 36
6. Hohe Herstellungskosten einer Wohnung 38
Schluß: Die Wohnungsfrage in Hamburg eine „Arbeiterwohnungsfrage“ 39

Literaturverzeichnis.

Statistik des Hamburger Staates Heft 1—22.
Historische Topographie der Freien und Hansestadt Hamburg (C. F. Gädechens).
Schriften des Vereins für Sozialpolitik Bd. 30, 31, 33, 98.
Die städtische Bodenfrage (Dr. K. v. Mangoldt).
Wohnungsreform und Lokalverkehr (Dr. Cl. Heiß).
Bedeutung der Bauordnung und des Bebauungsplanes für das Wohnungswesen (I. Stübben).
Städtische Bodenfragen (Dr. R. Eberstadt).
Die Wohnungsfrage (Dr. Jäger).
Internationaler Wohnungskongreß zu Frankfurt a. M. (Bericht).
Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen Hamburgs (Dr. Koch).
Wohnungsstudien (H. Roscher).
Die Wohnungsverhältnisse hamburgischer Unterbeamten (Dr. Pfingsthorn).
Die Wohnungsnot der Großstädte und die Mittel zu ihrer Abhilfe (D. H. Albrecht).
Die kleinen Wohnungen in Städten (Dr. Reincke).

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41549821_0117

Der Wichtigkeit der Wohnungsfrage, als eines Hauptteils der sozialen Frage, ist man sich schon vor mehreren Jahrzehnten bewußt geworden; sie wurde u. a. auf 6 internationalen Kongressen, von denen 5 abwechselnd in Frankreich und Belgien, der letzte in Düsseldorf stattgefunden haben, wie auch in wissenschaftlichen Abhandlungen eingehend erörtert.

Zuerst wurde ihrer Erwähnung getan durch V. Aimé, Huber und durch das Referat Engels und eine Rede A. Wagners auf der Gründungsversammlung des Vereins für Sozialpolitik zu Eisenach.[1]) Daran schlossen sich monographische Darstellungen der Verhältnisse in den wichtigsten Großstädten an, die in 2 Bänden der Schriften des Vereins für Sozialpolitik veröffentlicht wurden (1886). Das Vorhandensein der Wohnungsfrage wurde durch diese Veröffentlichung unwiderleglich erwiesen.

In späteren Jahren wurde diese Frage auch nach ihrer technischen und hygienischen Seite hin beleuchtet, welcher Aufgabe sich der Verein für öffentliche Gesundheitspflege unterzog; erst in letzter Zeit ging die Gesetzgebung und Verwaltung daran, Reformversuche zu machen.

Wohl ist in Deutschland die Wohnungsfrage hundertmal gelöst, wohl sind Arbeiterwohnungen gebaut worden, die allen Ansprüchen in bezug auf Billigkeit und musterhafte Ausführung genügten, aber nur auf dem Papier, also nur in theoretischer Beziehung, wenn auch Versuche nach der praktischen Seite hin nicht abgeleugnet werden dürfen, doch fallen diese, angemessen der Größe der Aufgabe, nicht allzusehr ins Gewicht; dagegen ist in England, in den Vereinigten Staaten, Belgien und in der deutschen Schweiz erheblich mehr geschehen.

In den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, die in etwa 100 Bänden umfassende wissenschaftliche Arbeiten auf den gewichtigsten Gebieten der sozialen Reform enthalten, wird in bezug auf die Wohnungsfrage eine allgemeine, sowie besondere Wohnungsfrage (Arbeiterwohnungsfrage) unterschieden.

Auch in diesem Punkt ist dem Ausland gegenüber ein bemerkenswerter Unterschied zu verzeichnen:

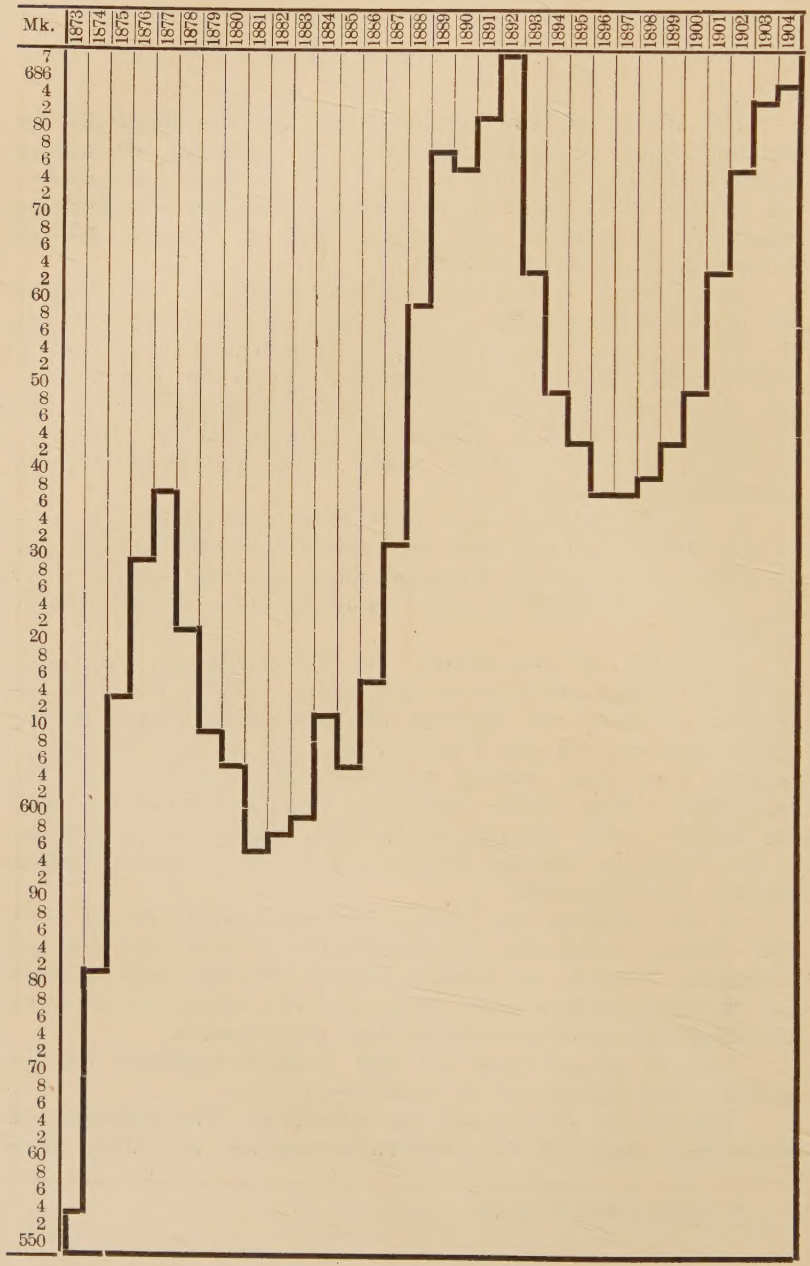
Während in Deutschland die allgemeine Wohnungsfrage im Vordergrund steht und die Arbeiterwohnungsfrage nur einen, aller-

---

[1]) Verein f. Soz.-P. S. 15.

I. Die benutzten Gelasse und deren Mietpreise in den Jahren 1873 bis 1905.

Durchschnittsmiete für ein Gelaß in Mk.



Ia. Die benutzten Gelasse und deren Mietpreise in den Jahren 1873 bis 1905.

Durchschnittsmiete für einen Bewohner in Mk.

dings sehr wichtigen Bestandteil derselben bildet, wird im Ausland immer nur die Arbeiterwohnungsfrage als Hauptproblem erörtert.

Es ist ja nun naheliegend, nach den Ursachen zu forschen, die eine Wohnungsfrage veranlaßt haben. Wir sehen auch, daß sich die bedeutendsten Vertreter der Sozialpolitik mit dem Studium dieser Frage eingehend beschäftigt haben; naturgemäß sind die Urteile auf diesem Gebiet je nach den Anschauungen der betreffenden Forscher verschieden ausgefallen, so daß wir häufig die schärfsten Gegensätze finden, besonders bei der Begründung der Mietesteigerung.

Ich habe nun im folgenden versucht, eine Ermittelung nach den Gründen der Mietesteigerung der Wohnungen in Hamburg aufzustellen, in der Hoffnung, durch eine derartige lokale Beobachtung einen Teil zur Erforschung dieser so hochwichtigen Frage beizutragen.

Bevor ich auf die Gründe der Mietesteigerung in Hamburg näher eingehe, möchte ich an der Hand von statistischen Tabellen, die ich mir aus den statistischen Veröffentlichungen des Hamburger Staates zusammengestellt habe, einen Beweis für die Steigerung der Mieten, besonders in den einzelnen Mieteklassen, liefern.

Die Darstellung der Bewegung der Durchschnittsmiete für ein Gelaß bezw. auf den Kopf der Bevölkerung ist aus Tabelle 1 ersichtlich; in derselben habe ich als Ausgangspunkt das Jahr 1873 angesetzt. Die Durchschnittsmiete eines Gelasses zu Wohn- und gewerblichen Zwecken setzt hier mit einer Miete von M. 553.— an und steigt im Laufe der nächsten 4 Jahre bis M. 647.—; von diesem Höhepunkt aus tritt in den folgenden 4 Jahren bis 1881 eine Ermäßigung bis M. 595.—, also um M. 42.—, ein. Der niedrigste Stand vom Jahre 1881 (mit M. 595.—) bewegt sich bis zur zweitsteilsten Höhe in der ganzen Periode, bis zum Jahre 1892, in kleinen und großen Erhöhungen, um dann wiederum einem starken Rückgang bis zum Niveau vom Jahre 1896—1897 Platz zu machen.

Die gegenüberstehende Tabelle, in welcher die Durchschnittsmiete für einen Bewohner berechnet ist, zeigt im großen und ganzen ein ähnliches, nur für manches Jahr, z. B. 1892, prägnanteres Bild.

Die Durchschnittsmiete für ein Gelaß — die graphischen Darstellungen beziehen sich auf ein Gelaß überhaupt, das sowohl zu Wohn- wie zu gewerblichen Zwecken benutzt wird — von 1875—1904 nach 10 Distrikten eingeteilt, bietet die folgende Tabelle II.

Wir sehen hieraus, daß in der inneren Stadt die Durchschnittsmiete eines Wohngelasses in den ersten 6 Distrikten mit Ausnahme des 3. und 5. zurückgegangen ist, während in den übrigen Distrikten, mit Ausnahme des 7., eine Steigerung zu konstatieren ist. Doch ist die Durchschnittsmiete aus den 6 Distrikten und den zu 4 Gruppen

II.

Durchschnittsmiete für ein Wohngelaß in Mark nach Distrikten von 1875—1904.

Distrikt	1875	1885	1890	1894	1895	1897	1899	1901	1903	1904
I	649	579	654	631	624	607	591	581	590	598
II	668	574	710	719	682	665	641	632	641	645
III	633	626	712	732	736	679	679	667	664	674
IV	655	391	440	450	456	448	439	441	459	467
V	670	537	593	574	556	539	535	547	551	547
VI	509	448	546	558	553	532	525	532	528	527
VII	—	814	811	761	754	737	729	744	732	726
VIII	—	532	571	521	512	506	520	549	554	555
IX	—	344	425	399	397	381	396	419	432	437
X	—	*274	*501	397	431	399	371	388	400	406

* exkl. Veddel.

Bezeichnung:

I Altstadt Nord
II „ Süd
III Neustadt Nord
IV „ Süd
V St. Georg { Nord / Süd
VI St. Pauli { Nord / Süd
VII { Rotherbaum / Harvestehude / Eimsbüttel / Eppendorf
VIII { Winterhude / Uhlenhorst / Barmbeck / Eilbeck / Hohenfelde
IX { Borgfelde / Hamm / Horn / Billw. Ausschlag
X { Steinwärder / kl. Grasbrook / Veddel

nach der geographischen Lage zusammengefaßten Vororten zu ungenau, als daß eine definitive Schlußfolgerung angebracht wäre.

Doch bringt Tabelle III schon genauere Angaben über die Durchschnittsmiete eines Wohngelasses für die letzten 10 Jahre, indem ich diese hier nach einzelnen Stadtteilen geordnet habe. Als Ausgangspunkt habe ich das Jahr 1895 angenommen und die Verschiebungen bis zum Jahre 1904 fortgeführt.

Das Freihafengebiet (Steinwärder und kleiner Grasbrook) ist hier, als für Wohnungen kaum in Betracht zu ziehen, auszuschalten. 7 Bezirke, in denen die Durchschnittsmiete im Jahre 1904 diejenige des Jahres 1895 nicht erreichte, und zwar: Altstadt Nord und Süd, Neustadt Nord, St. Georg Nord, St. Pauli Nord und Süd und Harvestehude, lassen deutlich einen Niedergang der Mieten erkennen, während 13 Bezirke eine Steigerung aufzuweisen haben.

Die höchste Steigerung um 29 % finden wir in Winterhude, welches im letzten Jahrzehnt seinen Charakter als ländliche Niederlassung zu einem dicht bewohnten Stadtteil verändert hat.

Mit 11—18 % folgen Horn, Eilbeck, Billwärder Ausschlag, Barmbeck, Veddel, bei denen in kleinerem Maßstabe ein ähnlicher Vorgang wie in Winterhude sich vollzogen hat.

III Durchschnittsmiete eines Wohngelasses

in den einzelnen Stadtteilen in den Jahren 1895, 1900 und 1904.

Stadtteile	1895		1900		1904	
	ℳ	Hundert	ℳ	v. H.	ℳ	v. H.
Altstadt Nord	623,57	100	563,13	90,3	597,61	95,0
Altstadt Süd	682,37	100	650,63	95,4	644,98	91,6
Neustadt Nord	735,76	100	666,11	90,5	674,18	91,6
Neustadt Süd	454,36	100	441,31	97,2	466,68	102,7
St. Georg Nord	666,44	100	643,58	96,6	658,14	98,8
St. Georg Süd	452,13	100	447,13	98,8	456,69	101,0
St. Pauli Nord	517,55	100	502,17	97,0	510,18	98,6
St. Pauli Süd	577,43	100	556,88	96,3	545,62	94,5
Eimsbüttel	479,79	100	494,42	103,5	514,26	107,2
Rotherbaum	1213,01	100	1190,60	98,2	1223,39	100,9
Harvestehude	1560,37	100	1553,22	99,6	1532,79	98,2
Eppendorf	419,51	100	455,28	108,5	495,71	118,2
Winterhude	444,29	100	522,67	117,6	574,74	129,4
Barmbeck	339,02	100	362,96	107,1	388,38	114,6
Uhlenhorst	536,09	100	536,35	100,5	565,21	105,4
Hohenfelde	814,19	100	817,75	100,4	860,72	105,7
Eilbeck	488,03	100	525,12	107,6	555,66	113,8
Borgfeld	500,65	100	507,60	101,5	520,—	103,9
Hamm	465,50	100	469,97	100,9	518,76	111,3
Horn	341,15	100	347,73	101,9	381,04	111,7
Billwärder Ausschlag	304,88	100	322,33	105,7	344,40	113,3
Steinwärder	395,74	100	307,70	77,7	276,83	69,9
Kl. Grasbrook	1146,92	100	503,75	43,9	416,66	36,5
Veddel	386,22	100	375,48	97,2	427,65	117,7
Zusammen	575,84	100	565,66	98,2	579,78	100,7

Während bis jetzt die Tatsache, daß die Wohnungsmieten in einem bestimmten Zeitraum heraufgegangen sind, nur indirekt durch den Durchschnittspreis einer Durchschnittswohnung in zwei verschiedenen Zeitpunkten zu eruieren war, können wir seit 1893 — seitdem der „Kataster" hierorts seitens des statistischen Bureaus der Steuerdeputation angelegt und jährlich fortgeführt wird — die jährlichen Steigerungen bezw. Ermäßigungen nach Mark und Pfennig und nach jedem einzelnen Bezirk ja sogar Grundstück verfolgen. Der Vorgang bei diesen Eruierungen ist folgender: für jedes Hamburger grundsteuerpflichtige Gebäude ist eine Karte eingerichtet worden, auf der die im betreffenden Hause sich befindenden Gelasse vorgemerkt sind. Jedes Jahr, nachdem die Mieteangaben seitens der Grundeigentümer eingelaufen sind, werden diese Daten auf die betreffende Karte geschrieben und die Differenz gegenüber dem vorangegangenen Jahre ermittelt. Diese Differenzen, welche bei jeder Wohnung bezw. Geschäftslokal zu ersehen sind, werden dann nach Mieteklassen und Stadtteilen geordnet und das Resultat veröffentlicht.

Die nun folgende Tabelle IV veranschaulicht die Bewegungen der Mietesteigerungen nach 19 Klassen in den Jahren 1893—1904.

IV Die in der Miete gesteigerten Wohngelasse

nach Mieteklassen von 1893—1904.

Von je 100 Wohnungen in der zugehörigen Klasse sind gesteigert:

Mieteklassen in Mk.	1893	1895	1897	1899	1901	1903	1904
bis 100	3,1	4,4	4,7	1,5	1,6	1,3	0,9
„ 150	6,4	6,1	5,1	8,4	14,5	7,1	6,0
„ 200	7,3	5,3	5,9	22,1	22,3	11,6	11,1
„ 250	7,9	5,3	6,8	25,6	34,4	14,6	11,3
„ 350	7,0	4,9	6,9	28,9	41,1	15,9	11,1
„ 450	6,6	5,1	6,8	17,9	35,5	13,5	9,6
„ 500	7,1	4,9	6,1	13,1	26,7	12,0	9,4
„ 550	7,5	7,2	7,6	14,8	30,5	13,7	10,9
„ 600	6,4	5,1	6,1	11,3	23,2	10,8	8,7
„ 700	7,1	6,4	7,3	12,6	24,6	11,4	10,1
„ 800	7,4	6,8	7,6	10,9	22,2	11,7	10,4
„ 1000	8,0	7,7	7,3	11,5	19,9	11,9	10,4
„ 1300	9,3	9,2	7,9	11,2	17,5	12,9	11,7
„ 1600	8,9	8,1	8,1	10,1	16,2	12,6	11,1
„ 2000	9,2	8,9	8,0	10,5	13,6	11,9	11,0
„ 3500	9,1	8,9	8,3	8,9	10,9	10,6	9,8
„ 5000	7,7	8,5	7.5	6,1	7,7	9,4	6,6
„ 8000	7,3	9,5	8,3	8,3	7,7	7,3	5,8
„ 10000	6,9	8,5	5,1	12,7	2,1	7,8	2,0
über 10000	9,5	10,9	7,1	11,4	7,4	9,1	7,1
Von je 100 Wohngelassen überhaupt	7,33	5,85	6,83	19,44	30,27	13,33	10,32

Von je 100 bewohnten Gelassen wurden gesteigert:

1893	1894	1895	1896	1897	1898
7,33	5,96	5,85	6,28	6,83	11,15
1899	1900	1901	1902	1903	1904
19,44	28.03	30,27	22,49	13,33	10,32

Gegenüber dieser Durchschnittssteigerung finden wir die Wohnungen in den ersten neun Klassen, welche sich bis zur Miete von M. 600 pro Jahr erstrecken, besonders in den Jahren der Hochkonjunktur relativ viel stärker anwachsen als die sonstigen höheren Klassen. In den Jahren 1899 und 1901 kamen in den Klassen von M. 200.— bis M. 600.— Steigerungen in der enormen Höhe von 22 bis 41% vor. Auch in den folgenden Jahren, in denen die Steigerung im Durchschnitt nur 13,33 resp. 10,32 von je 100 Wohnungen betraf, finden wir die Mieteklassen von M. 200.— bis M. 600.— in stärkerem Maßstabe als alle sonstigen in Mitleidenschaft gezogen.

Weitere genaue Daten über den Vorgang der Steigerung im Kulminationspunkt, nämlich im Jahre 1901, nach Stadtteilen geordnet, bringt Tabelle V.

V Mietesteigerung im Jahre 1901 nach Stadtteilen.

Je 100 Mk. Miete ist gesteigert im Stadtteil ... um ... Mk.

Stadtteile	Steigerung Mk.	Ermäßigung Mk.	Überschuß der Steigerung Mk.
Billwärder Ausschlag	2,85	0,29	2,56
Horn	2,74	0,18	2,56
Eilbeck	2,47	0,27	2,20
Uhlenhorst	2,48	0,37	2,11
St. Georg, Süd	2,07	0,27	1,80
Veddel	2,32	0,54	1,78
Hamm	2,01	0,28	1,73
Borgfelde	1,87	0,21	1,66
Fppendorf	1,87	0,33	1,54
St. Georg, Nord	1,68	0,29	1,39
Eimsbüttel	1,71	0,33	1,38
Winterhude	1,72	0,39	1,33
St. Pauli, Nord	1,42	0,23	1,19
Altstadt, Nord	1,46	0,31	1,15
Neustadt, Nord	1,44	0,37	0,97
Altstadt, Süd	1,22	0,25	0,97
St. Pauli, Süd	1,35	0,40	0,95
Hohenfelde	1,40	0,49	0,91
Neustadt, Süd	1,11	0,24	0,90
Horvestehude	1,03	0,54	0,49
Rotherbaum	0,96	0,75	0,21
Steinwärder	0,11	0,03	0,08
Barmbeck	0,33	0,29	0,04
Kl.-Grasbrook	—	—	—
Stadt	1,69	0,36	1,33

Die Durchschnittssteigerung nach Abzug der Ermäßigung ist M. 1,33 auf je M. 100.— Miete. 11 Bezirke sind über dieser Durchschnittssteigerung von M. 1,33 angegeben und zwar fast nur solche, welche im Jahrfünft 1895—1900 entweder gar keine oder nur eine sehr mäßige Mietesteigerung aufzuweisen haben. Dieselbe beträgt in Billwärder nämlich nur 5,7 %, in Horn 1,90 %, in Eilbeck 7,6 %, in Uhlenhorst 0,5 %, in Hamm 0,9 %, in Borgfelde 1,5 %, in Eppendorf 8,5 % und in Eimsbüttel 3,5 %. St. Georg Süd ist um 1,2 %, Veddel um 2,8 % und St. Georg Nord um 3,4 % gesunken. Diese Bezirke wurden also im Jahre 1901 am stärksten herangezogen.

Die Darstellung der in der Miete „ermäßigten" Wohnungen zeigt ein umgekehrtes Bild als dasjenige der „gesteigerten", s. Tab. VI.

VI **Die in der Miete ermäßigten Wohngelasse nach Mieteklassen von 1893—1904.**

Von je 100 Wohngelassen sind ermäßigt.

Mieteklassen in Mk.	1893	1895	1897	1899	1901	1903	1904
bis 100	4,2	6,5	4,9	2,9	1,6	1,2	1,8
„ 150	8,3	13,4	6,8	5,1	3,9	3,9	3,6
„ 200	14,4	20,0	6,6	2,8	2,4	2,8	3,8
„ 250	23,2	22,0	7,4	2,4	1,5	2,2	3,0
„ 350	17,9	26,5	10,2	2,7	1,4	2,3	4,8
„ 450	16,3	23,6	11,3	3,9	2,1	3,8	6,4
„ 500	14,3	20,8	11,3	4,8	2,3	3,9	5,7
„ 550	14,1	23,9	12,5	5,8	2,2	3,9	5,4
„ 600	13,9	20,5	12,2	6,6	2,6	4,4	5,3
„ 700	13,7	21,5	12,9	6,9	3,0	4,6	6,0
„ 800	14,1	20,3	11,1	7,5	4,0	4,1	6,2
„ 1000	12,2	18,9	11,6	7,7	4,7	4,7	5,6
„ 1300	11,6	18,6	12,4	9,2	4,9	5,0	5,6
„ 1600	9,8	16,5	11,1	8,5	5,1	4,5	5,4
„ 2000	8,5	12,1	9,7	8,1	6,2	4,0	5,5
„ 3500	7,1	11,5	8,4	7,4	5,4	3,9	4,2
„ 5000	5,7	8,2	5,9	4,9	4,2	3,1	3,4
„ 8000	3,2	4,8	5,4	4.0	3,6	3,9	3,5
„ 10 000	2,3	3,7	3,9	3,9	3,1	2,2	7,1
über 10 000	2,6	3,1	6,2	4,9	4,9	1,8	6,2
Von je 100 Wohngelassen überhaupt	14,95	21,62	9,87	4,41	2,48	3,38	5,15

Bis zum Jahre 1899 ist die Anzahl der prozentuell ermäßigten Wohnungen um fast das Doppelte so groß als diejenige der gesteigerten; hingegen bewegen sich die Ermäßigungen vom Jahre 1899 ab in sehr niedrigen Prozentsätzen.

Genaue Daten über Mietewert der bewohnten Gelasse überhaupt, über Betrag der Mietesteigerung wie auch der Ermäßigung in Mark, ferner über Steigerung und Ermäßigung auf je M. 100.— Mietewert, wie auch über den Überschuß der Steigerung bezw. der Ermäßigung bringt Tabelle VII.

Detaillierte Angaben über Mietesteigerung bezw. Ermäßigung nach Distrikten vom Jahre 1894—1904 in absoluten wie relativen Zahlen sind in den Tabellen VIII, IX, X angeführt.

Ein Gesamtbild über im Preise gestiegene, ermäßigte und gleichgebliebene Gelasse im Jahre 1893—1904 bietet Tabelle XI.

Das Jahr 1893 setzt mit einer Ermäßigung von 77 pr. Mille der bewohnten Gelasse an, und diese steigt in den nächsten zwei

VII. Die Mietewerte der bewohnten Gelasse.

	Betrag der Miete überhaupt ℳ	Betrag der Miete-Steigerung ℳ	Betrag der Miete-Ermäßigung ℳ	Auf je 100 Mk. Mietewert kam Steigerung ℳ	Auf je 100 Mk. Mietewert kam Ermäßigung ℳ	Überschuß der Steigerung ℳ	Überschuß der Ermäßigung ℳ
1893	75 992 804	575 448	1 002 177	0,76	1,32	—	1,56
1894	75 959 709	478 382	1 499 739	0,63	1,97	—	1,34
1895	76 836 524	565 891	1 623 326	0,74	2,11	—	1,37
1896	77 896 865	572 023	1 250 672	0,73	1,61	—	0,88
1897	79 190 124	508 580	836 796	0,64	1,06	—	0,42
1898	80 712 237	741 657	706 418	0,92	0,88	0,04	
1899	82 935 873	955 623	557 069	1,15	0,67	0,48	—
1900	85 626 760	1 454 360	369 658	1,70	0,43	1,27	—
1901	88 474 792	1 491 389	321 905	1,69	0,36	1,33	—
1902	90 872 164	1 181 970	263 305	1,30	0,29	1,01	—
1903	94 348 981	880 566	319 248	0,93	0,34	0,59	—
1904	98 285 846	751 347	480 746	0,76	0,49	0,27	—

VIII Mietesummen nach Distrikten in Mk. 1000. 1894—1904.

Distrikt	1894 Mk. in Tausend	1895 Mk. in Tausend	1897 Mk. in Tausend	1899 Mk. in Tausend	1901 Mk. in Tausend	1903 Mk. in Tausend	1904 Mk. in Tausend
I	5.206 1	5.146 3	4.997 4	4 875 4	4.748 9	4.782 5	4.731 3
II	2.235 6	2.100 3	1.966 9	1.704 9	1.589 6	1.596 5	1.583 5
III	7.373 5	7.426 1	6.934 6	7.004 7	6.862 6	6.776 1	6.835 2
IV	4.168 1	4.058 0	4.006 6	4.048 5	4.010 0	3.959 9	3 195 7
V	10.733 6	10.549 7	10.909 1	11.040 2	11.553 4	11.845 8	12.068 3
VI	8.534 3	8.560 6	8.404 7	8.522 3	8.708 5	8.631 0	8.619 2
VII	17.471 2	18.053 3	19 370 0	21.010 9	23.563 3	26.029 6	27.647 3
VIII	13.988 4	14.340 2	15.650 9	17 112 7	19.119 4	21.568	23.048 1
IX	5.797 7	6.053 9	6.461 5	7.137 8	7.865 5	8.658 4	9.232 7
X	451 1	497 9	488 3	478 1	483 4	500 4	524 2

IX Mietesteigerung um Mark, resp. Prozente der Mietesummen nach Distrikten von 1894 1904.

Distrikt	1894 Mk.	%	1895 Mk.	%	1897 Mk.	%	1899 Mk.	%	1901 Mk.	%	1903 Mk.	%	1904 Mk.	%
I	42504	0,8	42227	0,8	45492	0,9	54233	1,1	69089	1,5	51376	1,1	47668	1,0
II	10945	0,5	12477	0,6	11151	0,6	11042	0,6	19423	1,2	17331	1,1	14787	0,9
III	46740	0,7	52756	0,7	59911	0,9	55085	0,8	98933	1,4	69354	1,0	83103	1,2
IV	32540	0,8	28313	0,7	26648	0,7	35769	0,9	45622	1,1	47662	1,2	32400	1,0
V	63367	0,6	47200	0,4	57942	0,5	112034	1,0	211229	1,8	99872	0,8	88823	0,7
VI	56021	0,7	58762	0,7	46349	0,6	74346	0,9	120533	1,4	76688	0,9	70005	0,8
VII	97171	0,5	150447	0,8	108740	0,5	186779	0,9	309576	1,3	217970	0,9	176241	0,6
VIII	90288	0,6	107568	0,7	114320	0,7	303193	1,8	431114	2,2	204200	0,9	168023	0,7
IX	35920	0,6	60296	0,9	34983	0,5	115712	1,6	176442	2,2	89284	1,0	64952	0,7
X	2826	0,6	5843	1,2	3044	0,6	7432	1,6	9428	1,9	6829	1,4	4345	0,8

X **Mieteermäßigung in Prozent der Mietesumme nach Distrikten.**

Distrikt	1894	1895	1897	1899	1901	1903	1904
I	1,6	1,6	0,9	0,9	0,3	0,4	0.6
II	1,6	1,7	0,7	0,4	0,3	0,2	0,4
III	1,6	2,1	1,2	0,9	0,4	0,4	0,5
IV	1,6	1,3	0,6	0,7	0,2	0,3	0,4
V	2,3	2,3	1,1	0,7	0,3	0,2	0,5
VI	1,8	1,8	0,9	0,5	0,3	0,3	0,3
VII	1,7	2,0	1,4	0,7	0,5	0,4	0,5
VIII	2,5	2,3	1,1	0,6	0,4	0,3	0,5
IX	2,7	3,0	1,0	0,4	0,2	0,3	0,4
X	1,9	2,0	0,7	0,5	0,4	0,4	0,4

XI **Von je 1000 bewohnten Gelassen sind im bezgl. Jahr in der Miete gesteigert, ermäßigt resp. gleichgeblieben.**

Jahr	Gesteigert	Ermäßigt	Gleich-geblieben	Überschuß der gesteigerten	ermäßigten
1893	73	150	777	—	77
1894	59	216	725	—	157
1895	58	216	726	—	158
1896	63	158	779	—	95
1897	68	99	833	—	31
1898	112	68	820	44	—
1899	195	44	761	151	—
1900	280	29	691	251	—
1901	303	25	672	278	—
1902	225	23	752	202	—
1903	133	34	833	99	—
1904	103	51	846	52	—

Jahren um 81 pr. Mille, worauf dann in den folgenden 2 Jahren ein Rückgang um 127 pr. Mille erfolgt.

Das Jahr 1898 beginnt mit einer Steigerung von 44 pr. Mille, die ihren Höhepunkt im Jahre 1901, nämlich 278 pr. Mille, erreicht und seit damals in sinkender Linie sich bewegt.

Ein äußerst wichtiger Faktor, welcher bei der Behandlung der Gründe der Mietesteigerung in Hamburg in erster Linie berücksichtigt werden muß, ist die eigenartige Lage dieser Stadt, die, rings umgeben von größtenteils preußischem Gebiet, wie mit eisernen Fesseln umschlossen wird und in dieser Beziehung, im Gegensatz zu anderen Großstädten, einzig dasteht.

Dieser eigentümliche Fall, daß eine Stadt durch politische Grenzen an einer eventuell notwendigen konzentrischen Ausdehnung gehindert ist, hat meines Erachtens nach insofern einen bedeutenden Einfluß auf Bodenwert- resp. Mietesteigerung, als man berechtigt ist, von einem Mangel an Angebot von Land zu sprechen, selbstverständlich in Verhältnis gebracht zu ungefähr gleich großen Städten, die aber eine ungehinderte Ausdehnungsfähigkeit besitzen.

Vom kaufmännischen Standpunkt aus betrachtet darf den Grundbesitzern daher das Recht nicht abgesprochen werden, „Monopolpreise“ zu verlangen.

Wie der Grundwert in der Stadt gewachsen ist und welche Preise für das Quadratmeter bezahlt worden sind, ist aus folgenden Angaben zu ersehen:

Je näher dem Zentrum der Stadt, um so höher steigt der Wert des Baugrundes. Der durchschnittliche Preis, der vom hamburgischen Staat bei Expropriationen pro Quadratmeter bezahlt wird, ist rund Mk. 250, abgesehen von einigen exorbitanten Preisen, deren nähere Angaben hier folgen mögen: so wurde kürzlich vom Staat für einen 76 qm großen Streifen an der Schleusenbrücke Mk. 260 000, d. h. an 3500 Mk. pro Quadratmeter bezahlt. Das an derselben Straße belegene ca. 250 qm große Sch. sche Grundstück, welches der genannte Eigner im Jahre 1872 für Mk. 161 500 erwarb, wurde für Mk. 400 000, d. h. Mk. 1850 pro Quadratmeter verkauft. Das nebenanliegende P. sche Grundstück, ca. 200 qm groß, erzielte in öffentlicher Auktion Mk. 350 000, also Mk. 1750 pro Quadratmeter; ebenso ging in letzter Zeit das am Neuerwall belegene K. sche Grundstück, welches einen Flächenraum von ca. 330 qm enthält, für den Preis von Mk. 600 000 in andere Hände über, mithin wurde auch hier pro Quadratmeter Mk. 1850 bezahlt. Dieses Grundtsück, vor etwa 5 Jahren für Mk. 300 000 erworben, hat also in wenigen Jahren eine Preissteigerung von 100 % erfahren. Worauf ist nun diese Grundwertsteigerung zurückzuführen?

Nach Professor Conrad[1]) ist dieselbe eine natürliche: Der Grund und Boden ist nur in beschränkter Ausdehnung vorhanden, und der Mensch vermag nur wenig auf die Erweiterung einzuwirken. Der Preis des Grund und Bodens muß bei regulärer Entwicklung perpetuierlich in die Höhe getrieben werden. Das ist am deutlichsten bei den städtischen Bauplätzen zu beobachten, wo der Preis durch das Anwachsen der Stadt steigt, ohne daß Arbeit darauf verwendet zu sein braucht. Gewisse Lagen der Stadt werden besonders bevorzugt, vor allem der Mittelpunkt, um den sich der Verkehr konzentriert.

Auch Dr. R. Eberstadt[2]) billigt diese Ansicht: Die Ausdehnung der Stadt und des Häuserbaues bewirkt eine besondere, und zwar die intensiveste Wertsteigerung des Bodens; es ist dies ein natürlicher und erwünschter Vorgang, den zu hindern wir keine Mittel haben.

Diese Grundursachen also, welche in jeder Großstadt die Verteuerung der Wohnräume im Herzen der Stadt veranlaßten, indem zu viele Reflektanten für dieses Fleckchen Erde sich einfanden, diese

[1]) Prof. Conrad, Grundriß I Nationalökonomie 131.
[2]) VI. Int. W.-Kongr. S. 70.

Grundursache zur höchsten Potenz gesteigert, bewirkt es, daß in Hamburg in der „City", wie solche in London seit Jahrhunderten ausgebildet ist, im ganzen Areal zwischen Hafen resp. Freihafen und der Börse, wie auch in der nächsten Umgebung der letzteren nach Norden und Osten und Westen zu, die Wohnungsräume allmählich aber sicher verschwinden müssen, um Raum für Kontorhäuser schaffen zu können.

Daß nun gerade in Hamburg durch den außerordentlichen Aufschwung, den die Handelsstadt in den letzten Jahrzehnten angenommen hat, die Nachfrage nach gewerblich benutzten Gelassen gestiegen ist, kann wohl deutlich daraus ersehen werden, daß in den letzten 20 Jahren die Anzahl derselben um 71 % zugenommen hat und die Durchschnittsmiete pro Gelaße um 77,9 % gestiegen ist. Durch diese starke Nachfrage sind die Mieten der Wohnungsgelasse in der City natürlich so sehr verteuert worden, daß dieselben diesen Zwecken nicht mehr dienen konnten und schließlich verdrängt und zu Läden und Kontoren umgebaut wurden.

Ebenso stellt Professor Fuchs[1]) die Steigerung der Grundwerte als einen natürlichen, einen notwendigen Vorgang dar, der durch das Wachsen der Städte hervorgerufen ist. Diesen Ansichten über eine „natürliche" Wertsteigerung kann ich in bezug auf Hamburger Verhältnisse vollkommen beitreten, wogegen aber die weitere Begründung von Prof. Fuchs, daß künstliche Ursachen wie z. B. die Beschränkung des Angebots, wie sie einerseits durch Großgrundbesitz in unmittelbarer Nähe der Stadt, andererseits durch Zersplitterung des Grundbesitzes und Gemenglage der Grundstücke in der Nähe der Stadt entsteht, als preistreibender Faktor noch Berücksichtigung finden muß, für Hamburger Bodenverhältnisse unzutreffend ist; denn von Grundbesitz in der Nähe der Stadt kann in diesem Falle nicht die Rede sein, vor allem wenn derselbe noch auf städtischem Gebiet liegen soll; Hamburgs politisch-geographischen Grenzen wirken auf jede Ausdehnung hemmend ein.

Während in fast allen Großstädten sich Schalen um den inneren Kern der Stadt durch Ausbreitung nach allen Richtungen der Windrose ansetzten und späterhin durch die Ausdehnung die nächsten Dörfer und Niederlassungen auf administrativem Wege umklammerten und in den Riesenkörper einverleibten, ist die Stadt Hamburg ihrer politisch-geographischen Lage halber gezwungen, in in ihren engen Grenzen zu verbleiben. Die innere Stadt und die 18 Bezirke werden von links nach rechts wie folgt begrenzt:

Im Süden: Billwärder Ausschlag von der Elbe, St. Georg Süd von der Elbe, Altstadt von der Elbe und St. Pauli Süd von der Elbe und Altona; im Westen: St. Pauli Nord von Altona; im Westen und Norden: Eimsbüttel von Altona resp. Preußen; im

[1]) Schriften d. V. f. Soz.-Pol. Bd.

Norden: Eppendorf von Preußen, ferner ein Teil von Winterhude von Preußen; dann im Osten: Barmbeck, Eilbeck, Hamm und Horn von Wandsbeck resp. Preußen; die Veddel ist ein kleines Territorium zwischen Norderelbe und Preußen; endlich der Grasbrook und Steinwärder sind als Freihafengebiet für Wohnungszwecke gar nicht in Betracht zu ziehen. Die hier nicht angeführten Bezirke Rotherbaum, Harvestehude, Uhlenhorst, Hohenfelde und Borgfelde liegen als „Binnenland" zwischen den obigen anderen Bezirken.

Vom hamburgischen, städtischen Gebiet, enthaltend 7700 ha, entfallen 2123 ha auf bebaute Fläche, 1252 ha auf Gewässer, 824 ha auf öffentliche Anlagen, 156 ha auf Eisenbahnen, 41 ha auf Holzungen und 25 ha auf Begräbnisplätze. Es verbleibt somit noch eine Fläche von rund 3013 ha, welche landwirtschaftlich und dergleichen benutzt wird und eventuell größtenteils zu Wohnzwecken ausgenutzt werden könnte. 1019 ha sind davon als Freihafengebiet zu abstrahieren. Von der noch verbleibenden Fläche sind 521 ha in Horn, 301 ha in Billwärder und 231 ha auf der Veddel als für Industrie reserviert zu betrachten. Nur in Barmbeck (611), Winterhude (326) und in Eppendorf (181) stehen noch zusammen 1118 ha für Bauzwecke und Wohnungen zur Verfügung. Vom Gesamtumfang der Stadt im Betrage von 55 300 m sind nur zwei Stellen offen (zusammen 5770 m breit), während 49 530 m abgesperrt bleiben.

Bei den ältesten Niederlassungen, welche an den Ufern von Strömen und Flüssen entstanden, sind möglichst früh auch am jenseitigen Ufer Schwesterstädte errichtet worden, weshalb wir bei allen derartigen Orten eine „Neustadt" finden, wie z. B. in Magdeburg, Dresden . . . Es galt nämlich, die Vorteile der billigen Wasserstraße möglichst ganz und somit auf beiden Ufern ausnützen zu können.

Allerdings wird auch der Stadt Hamburg durch eine Wasserstraße, nämlich die Elbe, ein außerordentlicher Vorteil geboten, doch kann in diesem Falle das jenseitige Ufer nicht für Wohnungszwecke benutzt werden, da es ausschließlich Handelszwecken dient. Der Elbstrom ist somit in seiner ganzen Länge, längs der dichtbewohntesten Bezirke, als Grenze ähnlich der preußischen zu betrachten.

Ein weiterer Faktor, der bei der Beurteilung der Frage nach den Gründen der Mietesteigerung in Hamburg nicht außer acht gelassen werden darf, ist die nur dieser Stadt eigentümliche Einteilung des Bodens in Geest und Marsch.

Die geognostische Grenze von Geest (toniger und sandiger Boden) und Marsch (angeschwemmter Boden) bildet der Bergesrücken, der sich längs des Hafens erstreckt, in St. Georg beim Besenbinderhof und beim Strohhause fortläuft und in Borfelde, Hamm und Horn genau markiert ist.

Daß das Marschgebiet, vom hygienischen Standpunkt aus betrachtet, zu Wohnzwecken nicht zu empfehlen ist, abgesehen von

den sogen. „Mußwohnungen“ der hier beschäftigten Arbeiter, kann ich mit den Daten, die Fab. Landau in seiner Broschüre: „Die Mortalität in Hamburg in diesem Jahrhundert (1892)“ bringt, beweisen.

Die Durchschnittsterblichkeit in den Jahren 1820—1835 betrug in Geest nur 21,4 pro Mille, dagegen in Marsch 48,5 pro Mille. Bei Besprechung der Cholera 1831—1835 wird die größere Sterblichkeit im Marschgebiet durch folgende Ausführungen bewiesen:

Die Durchschnittszahl der Erkrankungen war 2,26%, die der Todesfälle 1,12; in den Straßen, welche im Marschgebiet liegen (die Namen derselben sind angeführt), betrugen die Erkrankungen 3,11—10,20% und die Sterbefälle 3,60%. Doch steigen wir den Berg hinauf, nach den höher gelegenen Straßen, welche Verhältnisse finden wir hier?

Die volkreichste Straße der damaligen Stadt, die Steinstraße, die über 3000 Bewohner in ihren engen, feuchten, vom Luftdurchzug und Sonnenschein abgeschlossenen Höfen, Buden, Sälen beherbergte, zahlte ihren Tribut mit nur 1,77% Erkrankungen und 0,75% Sterbefällen. Gehen wir hinüber nach dem Schweinemarkt, wie ist es hier? 0,27% Erkrankungen und gar keine Sterbefälle; am neuen Jungfernstieg war überhaupt niemand erkrankt.

Was die Sterblichkeitsverhältnisse in den Jahren 1851—1891 anbetrifft, ergaben sich im Durchschnitt für die Stadt und Vorstadt 26,1 pro Mille, in den Vororten 28,5 pro Mille oder richtiger verteilt: im Gebiet der Geest nur 24,8 und im Marschgebiet 32,7 von je 1000 Bewohnern. Für die Periode 1879—1889 existiert eine genaue Aufstellung der Gestorbenen, wie auch von deren Verteilung nach den verschiedenen Wohnsitzen. In der ersten Hälfte dieses Jahrzehntes (1879—1883) war das Ergebnis für Geest 19,06, für Marsch 25 pro Mille; in der zweiten Hälfte 1884—1889 stellt sich dasselbe für Geest 18,75, für Marsch 23,02 pro Mille. Eine Untersuchung der Todesfälle zur Zeit der Cholera 1873, geteilt nach Marsch und Geest, ergibt ähnliche Resultate wie 1831—1835.

In der Cholerazeit 1892 erkrankten im städtischen Gebiet 30,7 und starben 12,5 pro Mille. In Billwärder war die Anzahl der Erkrankten 42,1, der Gestorbenen 21,8 pro Mille; in Harvestehude dagegen 10,6 resp. 4.0 pro Mille. Im Stadtteil St. Georg, wo Geest und Marsch gleichbedeutend mit Nord und Süd ist, waren im Nord 25,4 Erkrankungen und 9,5 Sterbefälle, im Süd 32,3 resp. 14,0 pro Mille.

Die Rückwirkung der auf Marschgebiet liegenden Wohnungen auf die größere Sterbeziffer und somit indirekt auf die hygienischen Zustände ist aus meiner Ausführung wohl genügend zu ersehen. Eine Bevorzugung dieses Gebietes zu Wohnungszwecken ist aus den angeführten Gründen ganz ausgeschlossen und somit die Bezeichnung „Mußwohnung“ berechtigt.

Neben diesen natürlichen preistreibenden Momenten sind noch die künstlichen in Betracht zu ziehen, unter denen die Spekulation eine hervorragende Stellung einnimmt; über ihren Einfluß auf die Preisverhältnisse besteht in der Fachliteratur kein Zweifel; doch gehen die Meinungen über das Maß der Anteilnahme der Spekulation an der Gestaltung der Bodenpreise und der Erhöhung der Mieten, je nach der individuellen Auffassung, bedeutend auseinander.

Nach Dr. Eberstadt[1]) hat die Spekulation ausschließlich die Tendenz, eine Preissteigerung herbeizuführen, und zwar auf geschäftsmäßige Art und Weise, indem man weite Geländeflächen aufkauft und sie jahre- uud jahrzehntelang von der Bebauung aussperrt; denn der Gewinn aus der künstlichen Steigerung ist jetzt so groß, daß ein Zinsverlust gar nicht in Betracht kommt. Er bestreitet, daß die Spekulation die Stadterweiterungen sich nutzbar mache und neue Werte aufspüre; für die Grundstückspekulation sind die Tatsachen maßgebend, die in der Vergangenheit oder Gegenwart liegen. Sie beginnt mit der sogen. Zernierung und wirkt hemmend auf die Ausdehnung der Stadt ein.

Die spekulative Umklammerung wirkt nun auf den Bodenwert der Innenstadt und ganz allgemein auf die bebauten Bezirke zurück, und zwar findet hier eine fortwährende Wechselwirkung statt, wobei ein Keil den andern treibt; da nun für die Spekulation nur ursprünglich geringwertiges Land eine hohe Kasernierungsrente abwirft, wird mit dem von außen nach innen gerichteten Druck die preismäßigende Wirkung des Baulandes der Außenbezirke aufgehoben.

Dieser Ansicht tritt auch ganz entschieden Prof. Brentano[2]) bei.

Dr. Stein[3]) hingegen gibt eine andere Erklärung für die Spekulation: Das Erträgnis oder vielmehr das mögliche Erträgnis bestimmt den Wert des Bodens. Sobald sich die Aussicht eines einst landwirtschaftlich benutzten Bodens auf eine bauliche Verwertung eröffnet, steigt der Preis, je nach der nahen oder fernen Verwirklichung der Aussicht. Je weiter die Möglichkeit zur Wahrscheinlichkeit und schließlich zur Sicherheit wird, setzt sich der bei baulicher Benutzung mögliche Preis durch. Die Linie der Preisbewegung kann eine unterbrochene sein, aber in nicht seltenen Fällen treten bei einer Überschätzung des Tempos Zinsverluste oder aber bei Überschätzung des Grades der schließlichen Ausnutzung Kapitalverluste ein. Die Spekulation zieht nicht einen Ring um die Stadt, sondern sie hilft sie ausdehnen.

„Die Zukunft bestimmt die Werte, nicht die Vergangenheit."

Prof. Fuchs[4]) mißt der Spekulation nicht immer die Notwendigkeit bei, eine Preissteigerung zu verursachen, doch übe sie

---

[1]) Int. Wohn.-Kongr. S. 638.
[2]) V. f. Soz.-Politik Bd. 98.
[3]) Int. Wohn.-Kongr. S. 627.
[4]) Int. Wohn.-Kongr. S. 617.

insofern eine, allerdings schädliche, Wirkung aus, als sie die Bautätigkeit hemme, indem der Gewinn aus steigendem Bodenwert sich rascher und ohne größeres Risiko bei Verkauf des reinen Bodens als bei seiner Bebauung realisieren lasse.

Nach Dr. Jäger[1]) hat die Spekulation einzig und allein das Bestreben, die Bodenpreise zu steigern, einen möglichst raschen Besitzwechsel herbeizuführen und bei jedem Besitzwechsel den Preisunterschied gegen den früheren Besitzwechsel als Gewinn einzustecken.

Ich habe schon erwähnt, daß in dem fortwährenden Wachstum der Stadt Hamburg, ihrer höchsten Ausbildung zur Handelsstadt, der Grund einer Mietesteigerung, besonders in der Innenstadt, zu suchen ist; denn die wirtschaftliche Entwicklung auf Grund des Monopolcharakters des innerstädtischen Bodens und der geschichtlich überkommenen Konzentration der Hauptgeschäfte daselbst, bedingt, daß sich dort immer mehr die gewinnbringendsten Tätigkeiten ansammeln, die eine höhere und die höchste Bodenmiete entrichten können.

Von einer sogen. Zernierung im Sinne Eberstadts kann in Hamburg nicht die Rede sein, da, wie schon bewiesen, die Lage der Stadt mit der charakteristischen politisch-geographischen Grenze die dabei notwendige Voraussetzung eines Geländeankaufs in der „Nähe" der Stadt vollkommen zunichte macht.

Der Ansicht Dr. Steins, daß die Zukunft den Wert des Bodens bestimmt, kann ich zum Teil beipflichten, indem ich nämlich an die großen Landaufkäufe im Osten der Stadt: Hamm und Horn denke, die mit der Verwirklichung des Hochbahnprojekts einen immer mehr steigenden Grundstückspreis in dieser Gegend zur Folge haben werden. Es läßt sich leider aus den wenigen Quellen für Hamburg ein charakteristisches Bild einer Spekulationsmethode nicht entwerfen; nur über die Spekulationsperiode 1860—1870 liegen einzelne Berichte vor.

Diese Spekulation ist als eine äußerst „ungesunde" zu bezeichnen, da die Unsicherheit der Voraussetzung nicht beachtet und das Tempo der Ausdehnung der Stadt rascher und rascher angenommen wurde. Die Preise schnellten in die Höhe, außer Zusammenhang mit den tatsächlichen Verhältnissen.

„In einer Treibhausatmosphäre schien sich die Reife des Baulandes zu vollziehen."

Die Spekulation,[2]) die durch die Tendenz der Mieten zum Steigen und der damit verbundenen gewinnbringenden Realisierung von bebauten Grundstücken die Meinung gewann, daß die Steigerung des Grundwertes eine dauernde, wenn nicht gar eine unbegrenzte sein würde, verlegte sich im großen Maßstabe auf den Ankauf von Grund und Boden. Das schwache Angebot von öffentlichem Grund erhöhte

---

[1]) Die Wohnungsfrage Bd. 1 S. 81.

[2]) Statistik d. Hamb. Staates.

die Nachfrage nach Privatgrundstücken. Es wurden hohe Preise für gut gelegene Flächen gezahlt, die man rasch bebaute. Da ihre Zahl aber beschränkt war, wandte man sich entfernteren Gegenden zu. Besonders durch Aufhebung der Torsperre wurde die Niederlassung in weiteren Gegenden begünstigt und der Spekulation Aussichten gemacht.

Unbekümmert darum, ob auch die Nachfrage entsprechend steigen würde, wurden landwirtschaftlich benutzte Flächen und nicht allein solche, welche zwischen schon angebauten Komplexen lagen, sondern auch fast eine halbe Meile weit hinausliegende Felder zu enorm hohen Preisen angekauft. Soweit es die Mittel erlaubten, wurden dieselben mit Straßen durchzogen und dann parzelliert als Bauplätze wieder an den Markt gebracht. Diese Unternehmungen hatten zeitweilig einen leidlichen Erfolg. Es fanden sich rasch Käufer für einzelne am Rande gelegene größere Komplexe. Im Verhältnis zu dem Preise, der durchschnittlich für das ganze Areal gezahlt war, wurden enorme Summen für den Quadratfuß eingenommen.

Es wurden viele einem wirklichen Bedürfnis entsprechende Bauten aufgeführt, doch entstanden auch Straßen mit Villen in kaum zugänglichen Gegenden. Der Handel mit Grundstücken, und zwar in einem das jährliche Bedürfnis weit überschreitenden Maße, verlief eine Zeitlang ohne Störungen, besonders da keine übermäßigen Geldmittel dazu erforderlich waren und man sich mit einer sehr geringfügigen Anzahlung begnügte, welche manchmal die Verkaufsabgaben und sonstigen Kosten kaum überstieg.

Aber bald entstanden für einzelne Spekulanten recht fühlbare Verlegenheiten, die sich um so mehr verschärften, als das Kapital sich vom Immobiliarkredit abwandte und auf die industriellen Unternehmungen seine Aufmerksamkeit richtete.

Durch die Überspekulation wurde eine außerordentliche Zahl von Unternehmern zugrunde gerichtet. Wertvolle Angaben über die Verlegenheiten, welche den Grundbesitzern aus der infolge der Überspekulation eintretenden Kalamität erwuchsen, finden sich in den Aufzeichnungen des Exekutionsbureaus. Für die Jetztzeit ist nur eine beschränkte partielle Spekulation in Betracht zu ziehen, so z. B. in der Umgebung des künftigen Zentralbahnhofes und der neu durchzulegenden Verbindungsstraße zwischen Rathausmarkt und Zentralbahnhof und endlich im Gebiet, welches durch die Vorortsbahn erschlossen werden soll; diese Spekulation ist aber für das städtische Gebiet im ganzen keine anhaltende oder maßgebende.

Im Anschluß an die Spekulation möchte ich noch auf die Beeinflussung der Boden- resp. Mietepreise durch die administrativen Eingriffe etwas näher eingehen; ich denke dabei an die Bedeutung des „Bebauungsplans", die zuerst von Dr. Stein[1]) hervorgehoben wurde; er hat für Frankfurt nachgewiesen, daß der Bebauungsplan, der auf weiträumige Bebauung bedacht war, nicht, wie beabsichtigt

war, eine Verminderung des Einheitspreises für den Quadratmeter Bauland, sondern eine Steigerung hervorgerufen hat.

Der Zwang einer weiträumigen Bebauung und einer teueren Bauweise durch die Beschränkung der Stockwerkszahl auf 2 und 3 Obergeschosse hätte nur dann einen Druck auf die Bodenpreise ausüben können, wenn genügend baureifes Land zur Verfügung gestanden hätte.

Professor Baumeister[1]) hebt hervor, daß der „Bebauungsplan" erhebliche Vorteile in sich schließt, besonders im Gegensatz zu der früher gebräuchlichen ungeregelten Vermischung von Baulichkeiten, die nicht mehr berechtigten Wünschen in bezug auf das Wohnen entspricht. Es werden jetzt Bezirke von verschiedenem Charakter vorgesehen, welche sich ohne gegenseitige Störung ausbauen können.

Er verkennt aber nicht, daß neben diesen Vorteilen auch die Möglichkeit einer Steigerung der Bodenpreise in guten Wohnbezirken, deren Lage hinfort gegen unangenehme Störungen sichergestellt ist, nicht ausgeschlossen ist.

Bis zum Anfang des jetzigen Jahrhunderts gab es in bezug auf Verwendung des Grundes in Hamburg keine Vorschriften, die den Bau von möglichst hohen resp. tiefen, den baupolizeilichen Vorschriften selbstverständlich entsprechenden Häusern verboten.

Um dieser willkürlichen Ausnutzung in gewissen besseren Stadtteilen vorzubeugen und denselben den „Charakter" zu bewahren, werden in den letzten Jahren Bebauungspläne für die verschiedenen einzelnen Bezirke ausgearbeitet. Bis jetzt sind solche von Eimsbüttel, Rotherbaum, Harvestehude und Eppendorf, Barmbeck, Eilbeck und Uhlenhorst von Senat und Bürgerschaft genehmigt worden.

Der Bebauungsplan für Harvestehude z. B. gestattet gar keine Höfe mit Hinterwohnungen, einen kleinen Teil für Häuser mit nicht mehr als 3 Obergeschossen, und fast im ganzen übrigen Gebiet ist die Errichtung von Etagenhäusern verboten und dasselbe für Einzelwohnungen reserviert, besonders der ganze Bezirk längs der Alster vom Isebeckkanal bis zur alten Rabenstraße. Für Rotherbaum ist eine weitere Einschränkung mit einem großen Terrain, auf welchem die Errichtung von Häusern mit mehr als 2 Obergeschossen verboten ist, erlassen worden. Für Eilbeck sind nur längs des Eilbeckerkanals die schon erwähnten Bestimmungen getroffen. Bezüglich Barmbecks sind besonders die Vorschriften ins Auge fallend, welche die Errichtung von Etagenhäusern mit mehr als 3 Obergeschossen verbieten, und zwar gilt dies für das enorme Terrain oberhalb des Osterbeckkanals und östlich von der Eisenbahn.

Auch in Eimsbüttel finden wir einen großen Bezirk, in dem der

---

[1]) Int. Wohn.-Kongr. S. 56.
[2]) Int. Wohn.-Kongr. S. 93.

Bau von Häusern mit mehr als 3 Obergeschossen sowie die Errichtung von Wohnhöfen verboten ist. Fast die Hälfte von Uhlenhorst, zwischen Alster und Hofweg, unterliegt den Vorschriften, die nur Einzelhäuser gestatten. In Hohenfelde und Borgfelde sind die Bestimmungen nicht so drückend; längs der ganzen Borgfelderstraße sind allerdings Wohnhöfe untersagt. Ein ganz winziger Teil unterliegt in Eppendorf gar keinen Beschränkungen; auf dem Teil oberhalb des Isebeckkanals bis zum Marktplatz, sowie längs der Alster bis zur Grenze dürfen keine Häuser mit mehr als zwei Obergeschossen, vom Isebeckkanal längs der Alster bis zur Winterhuderbrücke nur Einzelhäuser gebaut werden.

Aus den soeben angeführten Vorschriften, betr. den Bebauungsplan, lassen sich wohl ziemlich klar die Beschränkungen der Freiheit des Bauens ersehen, welche nun wegen des beschränkten Angebots an Bauterrain naturgemäß eine Preissteigerung pro Quadratmeter zur Folge haben werden; doch will ich zugeben, daß wegen der Neuheit des Gesetzes positive Schlußfolgerungen kaum gezogen werden können und einer event. anderen Auffassung auch nicht jede Richtigkeit abgestritten werden darf.

Mit dem Satze „Die Wohnungsfrage eine Baukostenfrage", welcher die Quintessenz der Ausführungen von Dr. A. Voigt ist und von Prof. v. Philippovich entschieden unterstützt wird, wurde die Aufmerksamkeit auf den Einfluß der Baukosten auf die Miete gelenkt.

Nach Dr. Stein zerfallen die Baukosten in die Herstellungskosten des Gebäudes (die „technischen" Baukosten) in Kosten für Straßenabtretung, Herstellung und Unterhaltung, Kanalisationsbeiträge, Steuern und sonstige Lasten. Während der jüngsten Hochkonjunktur haben die Preise der hauptsächlichsten Baumaterialien: Ziegelsteine Eisen, Bauholz, eine starke Steigerung erfahren. Die Arbeitslöhne der Bauhandwerker sind ferner esheblich gestiegen, wie dies bei der allgemeinen Verteuerung der Lebenshaltung selbstverständlich ist: sie spielen ferner im Baugewerbe eine besonders große Rolle, da hier eine Ersparnis durch den modernen maschinellen Betrieb in viel geringerem Umfang anwendbar ist als bei anderen Gewerben.[1])

Auch Prof. Pohle schließt sich dieser Ansicht an. „Es ist ja eine erfreuliche Tatsache, daß die pekuniäre Stellung des Arbeiters durch Erhöhung der Löhne etwas gehoben ist, doch ist gerade dadurch der Einfluß auf den Häuserbau unverkennbar, zumal die Leistung des Arbeiters, z. B. des Maurers, im Verhältnis zur Erhöhung der Löhne, nicht gestiegen ist. Auch kann von einem Fortschritt in der Produktionstechnik im Baugewerbe kaum die Rede sein, wodurch ein event. Ausgleich für die Erhöhung der Löhne hätte geschaffen werden können. Aber nicht nur das Bauen an und für sich ist

[1]) Int. Wohn.Kongr. S. 61.

teurer geworden, sondern auch die Ansprüche, die jetzt in allen Städten an die Bauweise der Häuser sowie an die Einrichtung der Ausstattung der Wohnung gestellt werden, sind bedeutend gestiegen, was natürlich eine Heraufschraubung der Mietepreise im Gefolge gehabt hat.“ Pohle sowie Eberstadt treten der Anschauung Steins[1]) entgegen, nämlich daß bessere Materialausnutzung und geschicktere Arbeitsanordnung auf die Baukostensummen ausgleichend einwirken könnten.

Die Steigerung der Baukosten bedarf naturgemäß der Berücksichtigung bei der Erörterung der Ursachen der Mietserhöhungen; und es hieße die Bedeutung der erhöhten Baukosten doch sehr unterschätzen, wenn, wie es Dr. Jäger[2]) annimmt, die Steigerung der Löhne und Baumaterialien durch das Sinken des Bauunternehmergewinnes und geschicktere Bauausführung ausgeglichen werden könne.[3])

Prof. Baumeister spricht von „ästhetischen Forderungen“, durch welche die Wohnungen verteuert werden, indem die Façaden aus freien Stücken luxuriöser hergestellt werden, als der Bestimmung des Hauses entspricht; weitere Verirrungen bestehen in einer protzigen Überladung mit dekorativen Zutaten und im Streben nach immer neuen auffallenden Formen, beides gewöhnlich unbekümmert um architektonische Folgerichtigkeit und Harmonie.

Die Mietspreis-Erhöhungen haben also zu einem sehr wesentlichen Teile ihre Wurzel in dem Anwachsen der Gebäudewerte zu suchen, was für Hamburg aus dem Durchschnittswert eines bei der Feuerkasse versicherten Grundstückes, welcher im Jahre 1875: Mk. 56478, im Jahre 1905: Mk. 94520 betrug, zu ersehen ist. Mit anderen Worten: die Baukosten haben bedeutend zugenommen, was einerseits auf die hohen Ansprüche, die jetzt an die Bauweise der Häuser sowie an die Einrichtung der Wohnräume gestellt werden, zurückzuführen ist, andererseits auf die im letzten Jahrhundert gestiegenen Preise vieler wichtiger Baumaterialien, wie des Kalks, des Mauersandes, der Ziegelsteine und des Bauholzes, die um 20—30 % gestiegen sind, sowie auf die Erhöhung der Arbeitslöhne.

Ich komme hiermit zur Entwicklung der Lohn- und Arbeitsverhältnisse der hiesigen Bauhandwerker (Maurer- und Zimmergesellen); denn die Arbeiterlöhne machen ungefähr zwei Drittel der Baukosten aus und müssen daher vor allem berücksichtigt werden.

Bis zum Jahre 1886[4]) betrug der Stundenlohn der Maurer- und Zimmergesellen 50 Pfg. bei zehnstündiger Arbeitszeit in der Sommerperiode und 2 Stunden Vesperzeit. Durch die durch den Zollanschluß hervorgerufene lebhafte Bautätigkeit trat eine Erhöhung der Löhne

[1]) Int. Wohn.-Kongr. S. 62.
[2]) Wohnungsfrage Bd. 1 S. 91.
[3]) Int. Wohn.-Kongr. S. 101.
[4]) Bericht der „Bauhütte“ Hamburg.

auf 60 Pfg. ein, besonders da einer solch günstigen Baukonjunktur ein Mangel an Arbeitern gegenüberstand.

Der Versuch der Gesellen, durch einen allgemeinen Streik im Jahre 1890 eine Lohnerhöhung durchzusetzen, mißlang, da die Ausständigen durch Heranziehung auswärtiger Gesellen ersetzt wurden. Nachdem der Streik ca. 12 Wochen gedauert hatte, wurde die Arbeit zu den früheren Bedingungen wieder aufgenommen.

Die damalige Organisation der Arbeiter gestattete das „Sperreverhängen" und Streikpostenstehen ebenso wenig wie der damalige Zustand der gesetzlichen Ordnung. Durch die Choleraepidemie im Jahre 1892 wurde ein Rückgang des geschäftlichen Lebens hervorgerufen, der im Baugewerbe bis gegen das Jahr 1900 fühlbar war. Nach eingetretener Wiederbelebung der gewerblichen Tätigkeit stieg der Lohn ohne Kampf auf 65 Pfg. Die Arbeitszeit wurde auf $9^1/_2$ Stunden herabgesetzt. Im Jahre 1902 forderten die Gesellenverbände in Ausnützung der seit 1900 stets im Steigen begriffenen Baukonjunktur 70 Pfg. Lohn und 9stündige Arbeitszeit. Die Ablehnung dieser Forderung erwiderten die Ausständigen mit einer partiellen Arbeisteinstellung und mehreren Bausperren. In dieser Veranlassung nahm der „4 Städte-Bund" eine allgemeine Aussperrung vor und zog als Ersatz für die Ausgesperrten aus dem Ausland mehrere Transporte Arbeitswilliger heran, wodurch der Streik nach ca. 4-monatlicher Dauer wirkungslos wurde. Die Arbeit wurde zu den alten Bedingungen (65 Pfg. und $9^1/_2$ stündige Arbeitzeit) im September wieder aufgenommen. Als im Jahre 1903 die Forderung der Gesellen (70 Pfg. pro Stunde und 9stündige Arbeitszeit) von neuem erhoben wurde, schien ein Widerstand dagegen angesichts der in anderen Städten und Gewerben und bei vielen Außenstehenden stattgefundenen Bewilligungen aussichtslos und es wurde ohne Kampf gewährt, was im vorangegangenen Jahre mit Hartnäckigkeit abgelehnt worden war.

Für das Jahr 1905 konnte bereits im Winter 1904 vorausgesehen werden, daß eine ganz außerordentliche Bautätigkeit entstehen würde. Soweit nun die Arbeitskräfte noch nicht bis auf den letzten Mann in Tätigkeit waren, wurden sie gegen Ende Mai von den Gewerkschaften abgeschoben, so daß wochenlang kaum ein Mann am Markte war. Man versuchte, aber vergeblich, Leute aus dem Ausland heranzuziehen, denn die Wachsamkeit der Gesellenorganisation verhinderte jeden Zuzug. Unter diesen Umständen wurde der Lohn von 70 Pfg. auf 75 Pfg. erhöht, und es ist wohl berechtigt anzunehmen, daß die anhaltend gute Baukonjunktur dazu benutzt werden wird, bald wieder neue Forderungen zu stellen.

Wenngleich auch Professor Fuchs und Dr. Eberstadt das Schlagwort „Die Wohnungsfrage eine Baukostenfrage" als eine große Übertreibung hinstellen, so verkennt doch niemand, daß die Mietebeeinflussung zum großen Teile von den Baukosten abhängt.

Die zweite Kategorie der Baukosten: die Belastung durch polizei-

liche Vorschriften, sind von erheblicher Bedeutung für die Grundstückswerte; nach Eberstadt[1]) versursacht jede Steigerung der Baubelastungen eine Verteuerung der Wohnungsmieten.

„Der Baupolizei[2]) liegt es ob, solche Anordnungen und Einrichtungen zu treffen, daß nicht allein die das Leben, die Gesundheit und das Eigentum der Staatsbürger aus baulichen Veranstaltungen und Veränderungen drohenden Gefahren und Unglücksfälle vermieden und abgewendet werden, sondern daß auch jeder Verletzung sonstiger öffentlichen Interessen vorgebeugt wird.“ (Baltz, Preuß. Baupolizeigesetz.)

Neben dieser mehr negativen Tätigkeit die auf Verhinderung direkten Unheils gerichtet ist, hat sie auch wichtige positive Aufgaben zu erfüllen. Sie hat zur Durchführung des Stadtbauplanes noch ergänzende Bestimmungen zu liefern. Stadtbauplan und Bauordnung gehören zusammen, sie müssen von einheitlichem Geist getragen sein. In ihren Aufgaben und Zielen fortschreitend wie die Baukunst mit der kulturellen Entwicklung des Landes, äußert die Baupolizei ihre Wirkungen, weit über den engen Kreis des bauenden Publikums hinaus, unterschiedlos auf alle Schichten der Bevölkerung und die verschiedensten Gebiete ihrer materiellen und ethischen Interessen. Die Baupolizei greift wie kaum ein anderer Zweig der polizeilichen Tätigkeit tief und allseitig in die wirtschaftlichen, sanitären und nicht in letzter Linie auch in die sittlichen und sozialen Verhältnisse aller Klassen hinein. (Baltz, Baupolizeigesetz.)

Im folgenden möchte ich den Gegensatz zwischen dem früheren und jetzigen Baupolizeigesetz, für Hamburg gültig, anführen, um damit zu beweisen, daß jetzt hinsichtlich des Bauens bedeutend größere Anforderungen vor allem in hygienischer Beziehung gestellt werden.[3])

Während das ältere Gesetz nur für Stadt und Vorstädte Gültigkeit hatte, findet das neue Gesetz (1882) auch Anwendung auf die Vororte. Das ältere Gesetz traf noch hinsichtlich der Höhe der Gebäude die Bestimmung, daß dieselbe bei einer Straßenbreite von unter 6 m bis zu 12 m sein dürfe, dagegen bei einer Straßenbreite von 6 m und darüber diese Breite bis zu 6 m überschreiten dürfe. Man hat diese Bestimmung für Stadt und Vorstadt auch in das neue Gesetz aufgenommen, doch darf in den Vororten die Frontwand die Straßenbreite nicht überschreiten.

Hinsichtlich der Anlage von Treppen forderte das ältere Gesetz eiserne oder steinerne Haupt- und Nebentreppen nur für Theater und andere öffentlich stark besuchte Gebäude; während dagegen von nun an Treppen, welche den alleinigen Zugang zu mehr als sechs Wohnungen bilden, von Stein sein müssen. Weitere Vorschriften

---

[1]) Int. Wohn.-Kongr. S. 85.
[2]) Int. Wohn.-Kongr. S. 107.
[3]) Dr. Koch, Die Wohnungsverh. der ärmeren Klassen Hamburgs.

betreffen die Erhellung der Treppen durch Seiten- oder Oberlicht und die Breite der Treppen, welche in Etagenhäusern mindestens 1,15 m betragen muß.

Einschneidende Bestimmungen hat das neue Gesetz hinsichtlich des Bauens von Wohngebäuden getroffen.

Alle zu Wohnungen eingerichteten Räume, einschließlich der in Kellern belegenen, sollen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m haben; auch müssen alle zum Bewohnen, zum Schlafen und zum sonstigen dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, namentlich auch alle Arbeitsräume und Küchen, ein ins Freie gehendes Fenster haben. Liegt die Gebäudewand, die derartige Fenster hat, nicht an der Straße, dann muß ein Raum unbebaut gelassen werden, dessen Breite in Stadt und Vorstadt $^1/_3$, in den Vororten $^2/_3$ der Höhe der Gebäudewand mindestens gleichkommt. Eine Ausnahme findet statt für Küchenfenster, die nach offenen Lichthöfen von mindestens 20 qm Grundfläche liegen, sowie für Fenster und Räume von mindestens 3,5 m Höhe, sofern für genügenden Zutritt von Licht und Luft gesorgt wird. Folgende Bestimmungen gelten für Wohnungen und Hintergebäude (Wohnhöfe, Terrassen, Passagen) d. h. wenn für mehr als zwei Wohnungen sämtliche Fenster nach hinten liegen; diese Hintergebäude dürfen außer Erdgeschoß nur noch zwei Stockwerke haben, wobei Mansarde als solches gerechnet wird: Wohnkeller sind überhaupt verboten. In Stadt und Vorstadt muß der Hofplatz $^2/_3$ der Höhe des Gebäudes haben, in den Vororten dieselbe Breite wie die Höhe desselben, jedenfalls nicht unter 3,5 m, Der Eingang von der Straße zum Hofplatz muß mindestens 3 m breit sein und 4 m hoch. Die Anlage von Wohnkellern ist überhaupt nur in Vorderhäusern und an kanalisierten Straßen gestattet. Decke sowie Fenstersturz muß in allen Wohn- Schlaf- und Arbeitsräumen dieser Keller mindestens 1 m über dem Straßenterrain liegen, es müßte schon der Keller vom Erdreich in ganzer Länge der Kellermauer bis auf die Tiefe des Kellerfußbodens mittelst eines Lichtgrabens isoliert sein.

Besonders die Novellen des Gesetzes von 1882 haben einen noch verschärfteren Charakter angenommen; und zwar sind die Anforderungen so hochgeschraubt, daß die Errichtung von Wohnhöfen und von billigen Wohnungen überhaupt beträchtlich erschwert worden ist.

Stadtbauinspektor Schilling[1]) erklärt ganz offen, daß die Erfüllung der hygienischen und konstruktiven Forderungen an sich zweifellos als Fortschritt zu begrüßen ist, aber auch Gefahren in sozialer Beziehung zur Folge gehabt hat. „Wird die Entstehung ungesunder und technisch mangelhafter Wohnungen durch verschärfte Anforderungen verhindert, so kann eine Folge hiervon die Verteuerung namentlich der kleinen Wohnungen der minderbemittelten Klassen sein.“

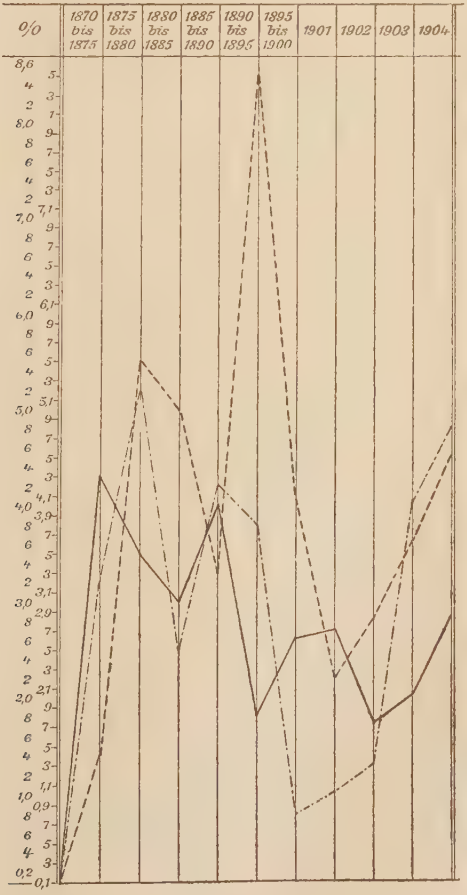
[1]) Int. Wohn.-Kongr.

Es läßt sich an Hand der Statistik nachweisen, daß in Hamburg immer, auch bei regster Bautätigkeit, ein Mangel an kleinen Wohnungen geherrscht hat. Hiermit komme ich zu dem von Dr. Stein aufgestellten Satze: „Die Wohnungsfrage eine Bautätigkeitsfrage", ein Satz, der freilich von vielen Seiten als zu einseitig angefeindet wird; es würde wohl richtiger sein, die Bautätigkeit als ein „weiterer" preistreibender Faktor neben die schon angeführten zu stellen.

Im folgenden werde ich mit Hilfe von Quellen, die ich den statistischen Veröffentlichungen des Hamburger Staates entnommen habe, die Bevölkerungszunahme sowie die Bautätigkeit in den einzelnen Jahren bis 1904 zur Veranschaulichung und in gegenseitige Beziehung bringen (s. Tab. XIa).

XI a

Darstellung der jährlichen
—— Zunahme der Bevölkerung in %
–·–·– „ „ Gelasse in %
– – – leergestandene Gelasse in % der vorhandenen



Gelasse seit 1840—1904.

Gelasse		1840	1850	1860	1870	1880	1885	1890	1895	1900	1902	1903	1904
Stadt	W	—	—	—	—	38 301 100	24 823 rb 65 36 147 94	24 986 rb 65 34 786 91	23 270 rb 61 31 941 83	25 084 rb 65 31 934 83	31 119 81	30 856 81	30 681 80
	Z	28 141 100	31 829 113,1	34 427 122,3	—	48 563 172,6	47 584 169,1	46 934 166,7	46 285 164,5	46 861 166,5	45 414 161,3	45 181 160,5	45 600 162.0
Stadt u. Vorstadt	W	—	—	—	—	63 775 100	48 279 rb 76 65 611 102,9	51 612 rb 81 68 015 106,6	51 820 rb 81 67 464 105,8	57 006 rb 89 70 130 109,9	69 746 109,4	69 733 109,3	70 195 110,1
	Z	33 826 100	40 455 118,7	44 530 131,6	61 719 182,5	77 344 228,6	80 313 234,8	83 748 247,6	88 091 260,4	90 185 266,6	89 442 264,4	89 707 265,2	91 376 270.1
Stadt Vorstadt Vororte	W	—	—	—	1867 58 863 100	65 420 rb 115,0 88 826 156,2	77 238 rb 135,8 100 299 176,4	94 602 rb 166,4 119 631 210,4	111 333 rb 195,8 138 013 242,7	132 056 rb 232,2 156 242 274,8	162 244 285,3	167 920 295,3	174 905 307.6
	Z	—	—	—	71 000 160	106 470 149,9	119 492 168,3	144 300 203,2	171 472 241,5	185 751 261,6	192 313 270,9	199 726 281,3	209 919 295,7

Erklärung: **W** = Wohngelaß.
Z = Summe aller Gelasse inkl. nur gewerbl. benutzte.
rb = rein bewohnte Gelasse.

Seit 1880 Einteilung der Gelasse in rein bewohnte (nur bei Volkszählungen) und wohn- und gewerbl. benutzte Gelasse.

Nach 1900 versteht man unter bewohnten Gelassen auch solche mit gewerbl. Benutzung (exkl. nur gewerbl. benutzte).

Verläßliche und vergleichbare Angaben über den Bestand der Gelasse und der Bevölkerung im städtischen Gebiet nach jetziger Einteilung existieren erst seit 1880 (weshalb in der Tabelle für die Jahre 1840, 1850, 1860 und 1870 nur Durchschnittssummen resp. Kalkulationen vorkommen (Tab. XII).

Seit 1880—1904 hat die Anzahl der bewohnten Gelasse in der inneren Stadt um 20 % abgenommen; in der Stadt St. Georg und St. Pauli ist eine Zunahme von 10 % und im städtischen Gebiete überhaupt eine solche von 207 % zu konstatieren (Tab. XII).

Eine Übersicht über die Zunahme und Bewegung der Bevölkerung im jetzigen städtischen Gebiet seit 1840 bietet folgende (Tabelle XIII).

XIII **Bevölkerung von 1840—1904.**

Bevölkerung	1840	1850	1860	1870	1880	1885	1890	1895	1900	1902	1903	1904
Stadt	113049 100	117860 104,2	134022 118,6	154231 136,4	170875 151,1	163891 144,9	160811 142,2	141245 124,9	139221 123,1	137122 121,3	133933 118,5	130948 115,8
Stadt u. Vorstadt	136986 100	151147 110,3	175683 127,6	228928 167,1	286589 209,2	301731 220,2	319391 233,2	301211 219,9	312338 227,6	313313 228,7	309546 225,9	307805 224,7
Stadt Vorstadt Vororte	163827 100	186019 113.5	218937 133,9	284492 173.6	406857 248.3	470480 287.9	569267 347.5	619217 377.9	688363 426.3	729554 445.3	743860 454.1	764662 466.7

In der innern Stadt ist die Zahl der Einwohner bis 1904 um 15,8 %, diejenige der beiden Vorstädte von 23 937 auf 176 857 heraufgegangen, somit um 152 920 d. i. 640 % gestiegen. Die Vororte allein welche 1840 nur 26 841 Einwohner beherbergten, besitzen jetzt 456 857 Einwohner und haben somit in derselben Zeit, in welcher die innere Stadt nur um 15,8 % zunahm, eine Steigerung von 1602,2 % aufzuweisen.

Gemäß den folgenden Tabellen (XIV, XV, XVI, XVII), in denen ich den Bestand der Bevölkerung in den Jahren 1875—1904 nach Stadtteilen in absoluten und relativen Zahlen wie auch die Anzahl der bewohnten Gelasse in demselben Zeitraum und nach demselben Modus angeführt habe, ist das Endergebnis für Gelasse jetzt ein um 15,4 % günstigeres.

Seit 1875 hat die Bevölkerung um 120,1 %, hingegen die Anzahl der Gelasse um 135,5 % zugenommen. Die Wohnungszustände des Jahres 1875 können zwar hinsichtlich der Dichtigkeit und der Billigkeit unmöglich als vorteilhafte betrachtet werden. Doch haben dieselben bis zum Jahre 1885 sich auch nicht geändert und sind daher für einen langen Zeitraum als normale anzusehen. Ich konnte also mit Recht das Jahr 1875 als Ausgangspunkt annehmen.

Das erste Jahrzehnt bis zum Jahre 1885 ergab fast gar keine totale und nur wenige hervorragende partielle Verschiebungen. Der größte Zuwachs von 80,4 % plus Gelasse gegenüber der Bevölkerung

XIV Bestand der Bevölkerung in den Jahren 1875—1904 nach Stadtteilen.

A. Absolute Zahlen:

Stadtteile		1875	1885	1895	1900	1904
Altstadt	Nord	43 373	43 312	37 397	36 825	34 363
	Süd	34 944	20 945	15 284	12 413	11 682
Neustadt	Nord	49 572	54 900	47 822	48 459	47 076
	Süd	41 487	44 734	40 742	41 524	37 827
St. Georg	Nord	43 911	38 725	40 627	43 729	43 558
	Süd		34 718	46 832	53 060	57 820
St. Pauli	Nord	49 206	64 397	37 583	40 318	39 836
	Süd			34 924	36 010	35 643
Eimsbüttel		8 440	26 022	52 189	64 108	77 622
Rotherbaum		10 992	18 031	25 977	28 627	29 399
Harvestehude		4 329	8 631	15 025	18 038	20 306
Eppendorf		2 656	6 206	20 903	30 703	44 332
Winterhude		2 067	3 775	11 327	14 271	20 306
Barmbeck		10 549	22 379	40 948	48 201	61 578
Uhlenhorst		6 737	11 167	28 327	33 421	35 006
Hohenfelde		7 819	14 682	23 716	27 866	29 509
Eilbeck		5 431	10 857	24 611	30 786	37 979
Borgfelde		4 450	10 510	18 657	22 721	24 035
Hamm		5 825	9 275	15 795	19 815	23 672
Horn		2 310	3 363	4 417	4 721	5 875
Billw. Ausschlag		8 227	15 057	30 270	36 171	39 766
Steinwärder		2 823	4 039	1 129	1 188	1 162
Kl.-Grasbrook		1 117	1 737	432	511	534
Veddel		1 695	3 012	4 283	4 877	5 776
Zusammen		347 460	470 480	619 217	698 363	764 662

entstand in Barmbeck, wo auf den größtenteils noch unbebauten großen Landstrecken Mietskasernen größeren Stils entstanden sind.

Eine Abnahme, wie solche in normalen Zeiten wohl nirgends ihresgleichen zu finden hat und in der Bebauungsgeschichte der Städte vereinzelt dastehen mag, ist die durch den Beitritt Hamburgs zum deutschen Zollverein erforderlich gewordene Demolierung von 16 Straßen mit 580 Grundstücken und die Deslogierung von 14 654 Einwohnern. Dieser Prozeß, welcher im Jahre 1881 anfing, kommt in den Tabellen in den Zahlen der Bevölkerung und der Gelasse von Altstadt Süd — welche von 100 im Jahre 1875 auf 59,9 resp. 55,3 im Jahre 1885 zurückgegangen sind und in den späteren Jahren bis 1904 auf 33,4 resp. 34,8 fielen — zum Vorschein. In den folgenden 10 Jahren bis zum Jahre 1895 finden wir schon bedeutende Verschiebungen bei beiden Faktoren und in den meisten Bezirken. Der Unterschied zwischen Bevölkerung und Gelassen im Jahre 1895 stellte sich auf 7,7 % zugunsten der letzteren, ferner im Jahre 1900 auf 9,4 % und 1904 auf 15,4 %, welches allenfalls eine Wendung zum Besseren bekundet.

XV Bestand der Bevölkerung in den Jahren 1875—1904 nach Stadtteilen.

B. Relative Zahlen:

Stadtteile		1875	1885	1895	1900	1904
Altstadt	Nord	100	99[5]	86[2]	84[9]	79[2]
	Süd	100	59[9]	43[8]	35[5]	33[4]
Neustadt	Nord	100	110[7]	96[5]	97[7]	94[9]
	Süd	100	107[9]	98[2]	100[1]	91[2]
St. Georg	Nord	—[1])	100	104[9]	112[9]	112[5]
	Süd		100	134[9]	152[9]	166[6]
St. Pauli	Nord	—[2])	—	100	107[3]	105[9]
	Süd			100	103[2]	102[2]
Eimsbüttel		100	308[3]	618[1]	759[5]	919[7]
Rotherbaum		100	163[1]	236[2]	260[2]	267[3]
Harvestehude		100	199[3]	340[1]	416[6]	468[9]
Eppendorf		100	234[2]	788[7]	1158[6]	1672[8]
Winterhude		100	182[3]	547[2]	692[8]	981[0]
Barmbeck		100	211[0]	388[1]	456[9]	583[7]
Uhlenhorst		100	165[6]	420[3]	493[6]	519[4]
Hohenfelde		100	187[7]	303[7]	356[5]	377[3]
Eilbeck		100	200[0]	453[2]	567[0]	699[4]
Borgfelde		100	236[2]	419[3]	510[6]	540[1]
Hamm		100	159[4]	271[4]	342[2]	406[7]
Horn		100	145[5]	191[2]	204[4]	254[3]
Billwärd. Ausschlag		100	194[1]	367[8]	439[5]	483[2]
Steinwärder		100	143[2]	40[4]	42[2]	41[2]
Kl. Grasbrook		100	155[5]	38[7]	46[4]	47[8]
Veddel		100	182[3]	254[3]	288[6]	341[7]
Durchschnitt		100	135[4]	178[2]	201[0]	220[1]

An einigen Beispielen möchte ich beweisen, daß mit dem Steigen der Nachfrage auch zugleich eine Mieteerhöhung eingetreten ist.

Die geringe Bautätigkeit, welche während der Kriegsjahre 1870/71 herrschte und die folgenden 2 Jahre noch anhielt, hatte einen Wohnungsmangel zur Folge, der für kleinere und billigere Wohnungen zu einer wirklichen Wohnungsnot sich gestaltete. Diese Not zeigte sich zum Teil auch noch in den Jahren 1874 und 1877.

Die Tabelle I veranschaulicht diesen Vorgang; die Durchschnittsmiete eines Gelasses ist in diesen Jahren von Mk. 550 auf Mk. 637 gestiegen.

Die Not verringerte sich erst, als in den folgenden Jahren die Bevölkerungszunahme eine kleinere wurde, während gleichzeitig das

---

[1]) St. Georg Nord u. Süd

1875	1885	1895	1900	1904
100	160[7]	199[1]	213[6]	230[5]

[2]) St. Pauli Nord u. Süd

1875	1885	1895	1900	1904
100	130[9]	147[4]	158[6]	153[4]

Anzahl der bewohnten Gelasse in den Jahren 1875—1904 nach Stadtteilen.

XVI A. Absolute Zahlen.

Stadtteile		1875	1885	1895	1900	1904
Altstadt	Nord	9 796	9 727	8 744	8 658	8 342
	Süd	7 941	4 393	3 389	2 845	2 760
Neustadt	Nord	10 773	11 845	10 500	10 804	10 628
	Süd	9 314	10 182	9 308	9 627	8 951
St. Georg	Nord	9 202	8 341	9 332	10 020	9 967
	Süd		7 336	10 353	11 499	12 774
St. Pauli	Nord	10 656	13 787	8 261	8 877	8 944
	Süd			7 577	7 800	7 829
Eimsbüttel		1 710	5 648	11 931	14 986	18 311
Rotherbaum		1 841	3 598	5 395	6 003	6 155
Harvestehude		702	1 594	2 975	3 625	4 214
Eppendorf		567	1 279	4 347	6 564	10 335
Winterhude		403	718	2 414	3 046	4 595
Barmbeck		1 831	4 333	8 754	10 261	13 968
Uhlenhorst		1 194	2 143	6 329	7 341	7 850
Hohenfelde		1 679	3 178	5 493	6 620	7 054
Eilbeck		1 253	2 488	5 713	7 156	9 123
Borgfelde		982	2 499	4 583	5 567	5 929
Hamm		1 225	1 946	3 524	4 420	5 549
Horn		464	725	950	1 044	1 318
Billw. Ausschlag		1 891	3 318	6 886	8 049	8 975
Steinwärder		553	858	241	251	260
Kl. Grasbrook		276	363	98	114	133
Veddel		—	—	916	1 065	1 131
	Summe	74 253	100 299	138 013	156 242	174 905

Angebot von Wohnungen zunahm, da durch eine forcierte Bautätigkeit eine Überproduktion, insbesondere an mittleren und teueren Wohnungen eintrat.

Rund 8 % sind an Gelassen mehr enstanden, als wie solche unter den bisherigen Verhältnissen nötig waren. Dieses kann auch aus dem Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen zur Gesamtzahl der existierenden entnommen werden, welcher sich in dieser Periode wie folgt bewegt:

1872	1873	1874	1875	1876	1877
0,95	0,96	1,31	1,76	3,13	5,01

1878	1875	1880	1881	1882
5,78	6,50	6,85	7,07	6,92

Dementsprechend ist auch der Durchschnittspreis von Mk. 637 auf Mk. 595 gesunken (Tab. I).

Eine Folge des traurigen Ereignisses der Cholerazeit im Jahre 1892 war die Verminderung der Zunahme der Bevölkerung, welche entgegen der 4,20 % Zunahme in den vorangegangenen 4 Jahren im Jahre 1892 um 2650 Einwohner d. i. 0,45 % zurückging und seit damals die frühere Zunahmequote nicht mehr erreichte.

Anzahl der bewohnten Gelasse in den Jahren 1875—1904 nach Stadtteilen.

XVII B. Relative Zahlen.

Stadtteile:		1875	1885	1895	1900	1904
Altstadt	Nord	100	99[3]	89[2]	88[3]	85[1]
	Süd	100	55[3]	42[7]	35[8]	34[9]
Neustadt	Nord	100	110[0]	97[5]	100[3]	98[7]
	Süd	100	109[4]	99[9]	103[5]	96[2]
St. Georg	Nord	—[1])	100	111[9]	120[1]	119[5]
	Süd	—	100	141[1]	156[7]	174[1]
St. Pauli	Nord	—[2])	—	100	107[5]	108[3]
	Süd	—	—	100	102[9]	103[3]
Eimsbüttel		100	330[3]	697[6]	876[4]	1075[5]
Rotherbaum		100	195[4]	293[0]	326[1]	334[2]
Harvestehude		100	227[1]	423[8]	516[4]	600[3]
Eppendorf		100	225[6]	766[6]	1157[5]	1822[8]
Winterhude		100	178[2]	599[0]	758[4]	1140[2]
Barmbeck		100	291[4]	478[3]	560[7]	763[2]
Uhlenhorst		100	180[0]	531[9]	616[9]	659[7]
Hohenfelde		100	189[2]	327[1]	394[3]	420[1]
Eilbeck		100	198[6]	455[9]	571[1]	728[1]
Borgfelde		100	254[5]	466[9]	566[9]	603[7]
Hamm		100	158[8]	287[7]	360[8]	452[9]
Horn		100	156[3]	204[8]	225[0]	284[0]
Billwärder Ausschlag		100	175[5]	364[3]	425[9]	474[8]
Steinwärder		100	155[1]	43[6]	45[4]	47[0]
Kl. Grasbrook		100	131[5]	35[5]	41[3]	48[2]
Veddel		—	—	100	116[2]	123[4]
Durchschnitt		100	135[6]	185[9]	210[4]	235[5]

Die Nachfrage war geringer als das Angebot, und der Preis pro Gelaß fiel von Mk. 687 im Jahre 1892 auf Mk. 637 im Jahre 1897 (s. Tab. I).

Die Nachfrage nach kleinen und billigen Wohnungen in Hamburg ist von Jahr zu Jahr gestiegen, während die Bautätigkeit, die sich nach Mitte der siebziger Jahre so außerordentlich entwickelte, sich vorzüglich der Errichtung größerer und teurerer Wohnungen zuwandte. Der Hauptgrund, weshalb bei so reger Bautätigkeit doch der Bedarf an kleinen und billigen Wohnungen nicht genügend gedeckt worden ist, muß auf die Abneigung der Kapitalisten gegen den Ankauf von Zinshäusern mit einer großen Anzahl von Wohnungen zurückgeführt werden; denn das Einziehen kleiner Mietsbeträge verursacht viel Mühe und bleibt öfter auch wegen Unvermögens der Bewohner erfolglos.[1])

---

[1]) St. Georg Nord und Süd

1875	1885	1895	1900	1904
100	170,4	203,9	233[8]	247,4.

[2]) St. Pauli Nord und Süd

1875	1885	1895	1900	1904
100	129,4	148,6	156,5	157,4.

Man könnte nur dann die stärkere Zunahme der Wohnungen mit hohen Mieten im Vergleich zu der Zunahme der billigeren Wohnungen, bezw. zu der Abnahme der Wohnungen mit einer Miete unter Mk. 150 als eine normale bezeichnen, wenn die Einkommenverhältnisse der Bewohner sich in gleichem Maße, und zwar innerhalb der verschiedenen Einkommenklassen gesteigert hätten, was aber schon aus ganz allgemeinen Gründen nicht zu erwarten ist und durch die Statistik der Einkommensteuer auch widerlegt wird.

Das von Dr. Schwabe für Berlin aufgestellte Gesetz über das Verhältnis des Mietspreises der Wohnungen zum Gesamteinkommen ist durch die neueren Untersuchungen fast für alle Großstädte bestätigt; nach demselben „steigen" mit „sinkendem" Einkommen die Ausgaben für die Wohnung.

Es liegt nun nahe, die Frage aufzuwerfen: was versteht man unter einer „teuren" Wohnung, wann und unter welchen Verhältnissen ist eine solche „teuer" zu nennen!

Das Wort „teuer" ist äußerst elastisch und läßt sich nur im Verhältnis zu anderen Faktoren definieren. Die höchste bei einer Spezialuntersuchung über „Einkommen und Miete" in Hamburg seitens des statistischen Bureaus berücksichtigte Wohnungsmiete war 6096 Mark (die höchste Wohnungsmiete überhaupt war im Jahre 1900 Mk. 30 000). Da aber der betreffende Mieter ein jährliches Einkommen von Mk. 587 500 versteuerte, so waren wohl jene 1,04 % für Mieteausgaben für ihn nicht drückend und somit die Wohnung auch nicht teuer. Um einen richtigen Maßstab für „teure" Wohnungen zu finden, muß die Leistungsfähigkeit der hamburgischen Bevölkerung für Mieteausgaben überhaupt zuerst konstatiert werden; dann kann erst die Frage, wann die Wohnung teuer oder billig ist, beantwortet werden. Hervorragende Änderungen im hamburgischen Einkommengesetz erfolgten im Jahre 1881, als der Beginn der Steuerpflicht auf Mk. 600 festgestellt wurde (bis dahin war die Grenze über Mk. 600) und 1895, als alle Einkommen unter Mk. 900 von der Steuer befreit wurden.

Nach Berücksichtigung dieser Verschiebungen waren von je 10 000 Bewohnern physische Steuerzahler mit einem Einkommen von Mk. 1000 und mehr:

1866	1870	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1901
891	851	955	929	940	1170	1299	1712	1814

Der Statistik des hamburgischen Staates können wir folgende Daten über das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen in Hamburg entnehmen.

Die Untersuchung erstreckte sich nicht auf alle Wohnungen, sondern nur auf eine Auswahl von 55 513 Fällen, die aber mehr als

---

[1]) Dr. Koch, Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen Hamburgs.

ein Drittel sämtlicher bewohnten Gelasse umfaßte. Hierbei wurden nur solche Fälle berücksichtigt, wo sich aus den Haushaltungsbögen der Volkszählung vom 1. 12. 1900 ergab, daß durch die angegebene Miete nur das wirkliche Wohnbedürfnis des Haushaltungsvorstandes und seiner Familie befriedigt wurde. Ausgeschlossen also wurden Fälle, wo zu vermuten war, daß von den Mitbewohnern einer einen Beitrag zur Bestreitung der Wohnungsmiete geleistet, oder daß die Wohnung auch gewerblichen Zwecken gedient haben könnte. Für den Haushaltungsvorstand wurde dann aus der Steuerrolle des Jahres 1901 das Einkommen ermittelt und der Mieteausgabe gegenüber gestellt. Welche Verhältnisse zwischen Miete und Einkommen bestehen, oder genauer gesagt, welchen Prozentsatz seines Einkommens für Mietezwecke der Arbeiter und der Reiche in Hamburg aufwenden muß, zeigt nachstehende Tabelle XVIII. Die Spannung beträgt 21,63 % oder achtmal soviel für das kleine Einkommen bis Mk. 1200 gegen dasjenige von Mk. 60 000 und mehr.

XVIII. **Miete in Prozent des Einkommens im Jahre 1901.**

Einkommen Mk.	bezahlte Miete in Mk.	Miete in % des Einkommens:
900 bis 1 200	259	24,67
1 200 „ 1 800	348	23,19
1 800 „ 2 400	452	21,50
2 400 „ 3 000	551	20,41
3 000 „ 3 600	635	19,25
3 600 „ 4 200	714	18,31
4 200 „ 4 800	781	17,36
4 800 „ 6 000	901	16,69
6 000 „ 12 000	1 272	14,13
12 000 „ 30 000	2 018	9,61
30 000 „ 60 000	2 696	5,99
über 60 000	—	3,04

Wie nun die Verschiebungen der Wohnungen in den einzelnen Mieteklassen vor sich gegangen ist, veranschaulicht Tab. XIX.

Der Geldwert von Mk. 120 im Jahre 1867 entspricht einem solchen von vielleicht Mk. 200 der Jetztzeit. In der Preislage bis Mk. 120 finden wir 1867: 33,88 von je 100 vorhandenen bewohnten Gelassen, im Jahre 1904 hingegen nur 6,04.

Diese fehlenden 27,84 Wohnungen müssen viel teurer von der armen Bevölkerung, sowohl auf Kosten der sonstigen Lebenshaltung wie auch der Häuslichkeit, indem fremde Elemente aufgenommen werden müssen, bezahlt werden.

Die folgende Klasse bis Mk. 250 Miete umfaßt 1867 20,61 % und jetzt nur 10,33 %; hier fehlen wieder 10,28 %. Die weiteren für den mittleren und besseren Bürgerstand als zahlbar zu berücksichtigenden Wohnungen im Preise bis Mk. 350 und Mk. 600 zählten im Jahre 1867 25,03 %, wogegen jetzt in dieser Klasse 59,49 % aller Wohnungen sich befinden.

XIX. Die bewohnten Gelasse von 1867—1904 nach Mieteklassen.

Relative Zahlen.

Mk.	1867	1875	1885	1889	1893	1895	1897	1899	1901	1903	1904
ohne Miete	2,44	2,78	3,1	2,8	—	—	—	—	—	—	—
bis 100	—	—	—	—	0,97	0,94	0,92	0,93	0,87	0,79	0,79
120	31,44	13,41	—	—	—	—	—	—	—	—	—
150	—	—	7,3	4,4	2,31	2,38	2,23	1,95	1,61	1,24	1,08
200	—	—	16,2	10,4	8,25	9,37	9,34	7,11	5,59	4,56	4,17
250	20,61	25,16	—	—	13,60	14,77	15,29	15,28	12,60	10,90	10,33
270	—	—	13,3	13,7	—	—	—	—	—	—	—
350	12,33	17,34	[1])11,4	[1])12,1	23,19	23,45	24,08	25,18	25,43	25,32	25,74
450	—	—	[2])10,6	[2])13,2	14,22	13,95	14,01	14,70	16,52	18,27	18,71
500	—	—	—	—	5,48	5,30	5,36	5,66	6,01	6,52	6,67
550	—	—	[3]) 9,2	[3])11,0	3,39	3,22	3,19	3,37	3,97	4,24	4,33
600	12,70	15,46	—	—	3,59	3,42	3,49	3,54	3,74	4,04	4,04
660	—	—	6,6	7,8	—	—	—	—	—	—	—
700	—	—	—	—	4,85	4,50	4,39	4,63	5,20	5,48	5,57
800	—	—	—	—	3,84	3,52	3,37	3,43	3,76	3,92	3,89
900	—	—	6,7	7,5	—	—	—	—	—	—	—
1 000	—	—	—	—	4,55	4,22	3,96	4,06	4,31	4,45	4,44
1 200	12,50	15,42	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1 260	—	—	6,5	6,8	—	—	—	—	—	—	—
1 300	—	—	—	—	3,44	3,26	3,10	3,09	3,18	3,19	3,22
1 600	—	—	—	—	2,37	2,17	2,07	2,06	2,16	2,16	2,15
1 800	3,75	5,06	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1 860	—	—	4,3	4,6	—	—	—	—	—	—	—
2 000	—	—	—	—	2,00	1,83	1,71	1,71	1,76	1,69	1,69
2 400	1,91	2,31	1,5	1,7	—	—	—	—	—	—	—
3 000	0,84	1,23	1,1	1,2	2,15	2,01	1,87	1,84	1,85	1,83	1,80
3 600	0,58	0,65	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4 500	[4])0,90	[4])1,38	1,1	1,2	0,83	0,79	0,74	0,70	0,71	0,70	0,68
6 500	—	—	0,7	0,9	0,64	0,60	0,60	0,50	0,48	0,46	0,45
8 000	—	—	[5]) 0,4	[5]) 0,7	0,17	0,15	0,14	0,13	0,11	0,12	0,12
10 000	—	—	—	—	0,07	0,06	0,06	0,05	0,06	0,05	0,06
über 10000	—	—	—	—	0,09	0,09	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07
	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

[1]) 1885 und 1889 nur bis 330. [2]) 1885 und 1889 nur bis 420. [3]) 1885 und 1889 nur bis 540. [4]) 1867 und 1873 über 3600. [5]) 1885 und 1889 über 6000.

XX.

Steuerzahler mit Einkommen	%	Gelasse in Miete	%	Gelasse resp. Steuerzahler	
von 900 bis 1000 Mk.	17,16	bis 150 Mk.	2,48	—	14,68
bis 2000 „	55,95	„ 250 „	18,19	—	37,76
„ 3000 „	10,76	„ 400 „	35,36	24,60	—
„ 4000 „	4,58	„ 600 „	20,31	15,73	—
„ 5000 „	2,87	„ 750 „	7,03	4,16	—
„ 6000 „	1,59	„ 900 „	4,36	2,77	—
„ 7000 „	1,04	„ 1100 „	3,01	1,97	—
„ 8000 „	0,83	„ 1300 „	2,05	1,22	—
„ 10000 „	1,18	„ 1500 „	1,59	0,41	—
„ 25000 „	2,59	„ 3000 „	4,19	1,60	—
„ 50000 „	0,86	„ 6000 „	1,12	0,26	—
„ 100000 „	0,38	„ 12000 „	0,21	—	0,17
über 100000 „	0,21	über 16000 „	0,10	—	0,11
	100,00		100,00	52,72	52,72

Einem Wohnungsetat von durchschnittlich Mk. 475 entspricht ein Einkommen von rund Mk. 3000. Wie sehr das wirkliche Einkommen der hamburgischen Bevölkerung mit der Ausgabe für Mietezwecke in schreiendem Mißverhältnis steht, beweist Tabelle XX, in welcher ich die Steuerzahler nach Einkommenklassen den bewohnten Gelassen nach Mieteklassen gegenübergestellt habe. Der annehmbaren Ausgabe des 6. Teiles seines Verdienstes für Miete habe ich die zu bezahlende Miete bei den betreffenden Steuerklassen beigefügt. Darnach finden wir bei den ersten zwei Klassen (bis Mk. 2000 Einkommen) ein minus von 52,44 % Wohnungen. Eine Entschädigung mit einem plus von 24,60 % sehen wir für die, welche ein Einkommen von Mk. 3000 deklarierten, und weitere 15,73 % für diejenigen bis Mk. 4000.

Wie wenig den Anforderungen der hamburgischen Bevölkerung an billigen Wohnungen Rechnung getragen wird, zeigt folgende Tabelle (XXI), in welcher ich die durch Neu- oder Umbau neu hinzuge-

XXI. **Die durch Neu- oder Umbau neu hinzugekommenen Wohngelasse nach Mieteklassen (relat. Zahlen).**

Je 100 neu hinzugekommene Wohngelasse verteilen sich auf folgende Mieteklassen:

Mieteklassen	1893	1895	1897	1899	1901	1903	1904
bis 100 ℳ	0,3	0,2	0,3	2,9	0,1	0,1	0,6
„ 150 „	0,7	0,8	0,6	1,1	0,5	0,9	0,3
„ 200 „	5,1	3,4	2,3	1,1	1,2	4,4	1,6
„ 250 „	12,4	14,7	5,8	5,0	6,0	4,5	3,7
„ 350 „	26,3	24,6	14,2	11,3	16,9	18,5	25,4
„ 450 „	18,4	14,8	14,9	16,4	23,9	22,8	23,6
„ 500 „	6,2	6,2	7,4	10,2	9,1	11,8	8,7
„ 550 „	3,4	3,0	4,8	5,8	5,3	5,1	4,4
„ 600 „	4,4	3,6	5,3	6,2	6,3	5,9	4,7
„ 700 „	4,8	4,7	7,6	8,7	9,5	7,2	6,8
„ 800 „	3,8	4,1	5,8	6,8	7,1	4,8	4,3
„ 1000 „	4,3	4,1	7,4	8,3	5,2	5,2	4,7
„ 1300 „	2,9	3,2	6,4	4,5	3,5	3,9	2,9
„ 1600 „	1,8	2,9	5,4	3,9	1,9	2,1	2,4
„ 2000 „	2,0	2,6	4,8	3,9	1,2	1,1	1,9
„ 3500 „	2,2	5,3	5,4	2,9	1,8	1,4	2,3
„ 5000 „	0,6	1,3	1,2	0,6	0,2	0,3	0,9
„ 8000 „	0,3	0,3	0,4	0,2	0,2	0,0	0,4
„ 10000 „	0,1	0,1	—	0,1	—	0,0	0,2
über 10000 „	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,2
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

kommenen Wohngelasse nach Mieteklassen seit 1893—1903 in relativen Zahlen dargestellt habe. Der Schwerpunkt der Neubauten liegt in der Mieteklasse zwischen 350, 450 und 500 Mk. so im Jahre 1904 mit 25,4 %, 23,6 % und 8,7 %, wogegen für das wirk-

liche Bedürfnis an Wohnungen in der Mieteklasse bis Mk. 250 nur 6,2 % entstanden sind.

Mit anderen Worten: Die Nachfrage nach teuren Wohnungen ist künstlich erzwungen. Daß überhaupt in der Mieteklasse bis Mk. 375 eine Zunahme zu verzeichnen ist, darf nur auf die Neubauten zurückgeführt werden, die durch das Sanierungsgesetz in den engsten und schlimmsten Teilen der inneren Stadt erfolgten, indem 1903 1239 Gelasse und im Jahre 1904 1014 Gelasse erbaut wurden in der Preislage von Mk. 200 bis Mk. 375. Für diese wurde laut Gesetz vom 21. Mai die Vergünstigung gewährt, von der Grundsteuer 10 Jahre befreit zu bleiben.

Im Anschluß hieran komme ich zu dem Grundsteuermodus und werde hierbei auch etwas näher auf die eigenartige Wirkung desselben eingehen.

In Hamburg gibt es nicht wie in andern Großstädten eine Gebäudesteuer, die, auf die Mieter übertragen, eine Verteuerung der Wohnungen verursachen kann, sondern nur eine Grundsteuer, die in ihrer Wirkung zu den preistreibenden Faktoren zu rechnen ist.

Daß ein gewisser Prozentsatz an Wohnungen leer stehen muß, ist vorauszusetzen. Doch die verhältnismäßig große Anzahl der billigen Wohnungen der beiden ersten Mieteklassen bis Mk. 150, welche im Jahre 1893 mit 16 % resp. 9 % und 1904 mit 2,74 % resp. 5 % leerstanden, ist indirekt aus dem Modus, wie in Hamburg die Grundsteuer berechnet und erhoben wird, zu erklären, indem dieser Modus den Grundeigentümer veranlaßt, lieber seine Wohnung leerstehen zu lassen, als für die alten, engen und verfallenen Wohnungen eine kleine Ermäßigung zu gewähren. Es gibt hierorts besonders in der inneren Stadt, in St. Georg und St. Pauli, eine sehr große Anzahl von alten, kleinen Wohnungen, welche noch gut erhalten und in hygienischer Hinsicht nicht gerade nachteilig gelegen sind, aber doch den Ansprüchen der Jetztzeit, wie sie in den auch nicht teureren Neubauten in Eimsbüttel, Eppendorf usw. befriedigt werden, nicht genügen und deshalb mehr und mehr an Reflektanten verlieren. Um also diese Wohnungen nicht unvermietet stehen zu lassen, wäre es doch das Richtigste, sich zu einem kleinen Nachlaß auf den Mietzins zu entschließen, worauf die bezüglichen Lokale sofort ihre Abnehmer finden würden.

Nun tritt aber der eigenartige Faktor, nämlich das Grundsteuergesetz in Aktion, welches es dem Hausbesitzer absolut unmöglich macht, auch nur um Mk. 10 jährlich herunterzugehen, da, wie ich noch an einem Beispiel beweisen werde, die Entrichtung an Grundsteuer allerdings eine geringere werden, die Pupillaritätsgrenze dagegen um viele Tausende zurückgehen würde.

Als Illustration zu diesem Vorgang möge folgendes dienen:

Jemand besitzt ein Grundstück, in welchem sich 30 Wohnungen, und zwar 18 à Mk. 220, 6 à Mk. 250 und 6 à Mk. 300 jährlicher

Miete befinden. Der Mietertrag ist zusammen Mk. 7260. Die Mietsumme von Mk. 3960 (18 Wohnungen unter Mk. 240) wird nach dem Grundsteuergesetz mit 500, die Summe von Mk. 3300 (12 Wohnungen über Mk. 240) mit 1500 multipliziert. Es ergeben sich dann folgende Resultate:

$$3960 \times 500 = 1\,980\,000$$
$$3300 \times 1500 = 4\,950\,000$$

Die Zahl 1 980 000 wird durch 32 dividiert und erhält man die Grundsteuertaxe Mk. 61 875, von der $^1/_2\,\%$ vom Staate als Grundsteuer erhoben wird, nämlich Mk. 309,37.

Die Summe von 4 950 000 wird durch 64 dividiert und erhält man die Grundsteuertaxe im Betrage von Mk. 77 344, von der vom Staate $^1/_2\,\%$ als Grundsteuer erhoben wird: Mk. 386,72.

Die Gesamtgrundsteuertaxe des Gebäudes mit 30 Wohnungen beträgt also Mk. 139 219, die Pupillarität ist demnach: Mk. 69 609.

Nehmen wir nun den Fall an, daß die allgemeine schlechte Geschäftslage oder ein Überfluß an Wohnungen jenen Eigentümer veranlassen, mit seinen Mieten herunterzugehen, und daß seine Einnahme sich nun folgendermaßen stellt:

18	Wohnungen	à	Mk. 220	= Mk. 3960
10	,,	à	,, 240	= ,, 2400
2	,,	à	,, 300	= ,, 600

Die Berechnung der Grundsteuertaxe wird wie oben ausgeführt:

$$6360 \times 500 = 3\,180\,000 : 32 = 99\,375.$$

Die Grundsteuertaxe (kl. Wohnungen) beträgt also Mk. 99375; nach Abzug von $^1/_2\,\%$ erhält man die Grundsteuer im Betrage von Mk. 496,87.

$$600 \times 1500 = 900\,000 : 64 = 14\,063.$$

Die Grundsteuertaxe (gr. Wohnungen) beträgt also Mk. 14 063; nach Abzug von $^1/_2\,\%$ erhält man die Grundsteuer im Betrage von Mk. 70,31.

Die Gesamtgrundsteuertaxe ist Mk. 113 438
Die Gesamtgrundsteuer ist ,, 567,18
Die Pupillaritätsgrenze wäre also ,, 56 719.

Dem Verlust von Mk. 300 Miete steht eine Minderausgabe an Grundsteuer von Mk. 128,91 gegenüber. Der wirkliche Verlust wäre also nur Mk. 172,09.

Die Unkosten von Mk. 172,09 würden ja noch zu ertragen sein, wenn nicht zugleich ein für unbemittelte Hausbesitzer oft verhängnisvoller Umstand damit verknüpft wäre.

Aus meinen Berechnungen ist nämlich zu ersehen, daß in diesem Falle die Pupillaritätsgrenze um Mk. 12 890 zurückgegangen ist:

im ersten Falle war dieselbe: Mk. 69 609
im zweiten ,, ,, ,, ,, 56 719
Mk. 12 890

Die Hauseigentümer sind daher gezwungen, falls ihnen nicht außerordentliche Schwierigkeiten erwachsen sollen, die Wohnungen leer stehen zu lassen, anstatt um ein Geringes im Preise herunterzugehen.

Es geht hieraus hervor, daß diese Grundsteuerart insofern auch mieteverteuernd einwirken muß, als der Arbeiter, überhaupt der unbemittelte Stand, eine seinen Einkommenverhältnissen nicht entsprechende, also zu teuere Wohnung nehmen muß.

Leider ist diesem Übelstande nur sehr schwer abzuhelfen, da die Herstellungskosten einer Wohnung zu hoch sind.

Auch Dr. Strauß ist der Ansicht, daß es momentan unter der bestehenden Gesetzgebung menschenunmöglich ist, die Wohnungen billiger zu bieten, als dies im großen und ganzen geschieht; das Bauen an sich ist zu teuer, und die Herstellung der Wohnung ist zu kostspielig. Der Eigentümer ist nicht in der Lage, im großen und ganzen billigere Wohnungen zu geben, als er sie wirklich gibt.

Dieser Auffassung pflichte ich vollkommen bei, und ich werde einen diesbezüglichen Beweis liefern, indem ich die Herstellungskosten einer kleinen Wohnung in Hamburg berechne.

Eine den bescheidenen Ansprüchen genügende Familienwohnung soll zwei Zimmer, Küche und Zubehör mit einem Wohnraum von ca. 40 qm enthalten. Den rationellsten Bauplänen gemäß würde eine derartige Wohnung inkl. des Anteils an Treppe und Mauern eine bebaute Fläche von ca. $58^1/_3$ qm einnehmen; bei nur 3 m Höhe einschließlich Balkenlage würde sie einen Inhalt von 175 cbm besitzen. Die Baukosten nebst Zinsen werden mit Mk. 16 pro cbm berechnet. Demnach würde eine derartige Wohnung, ohne den Baugrund, der sich der Lage gemäß jeder Berechnung entzieht, $16 \times 175 =$ Mk. 2800 kosten; es müßte somit der in Hamburg üblichen Fruktifizierung des Kostenpreises gemäß (worunter die Zinsen des Kapitals, die Unterhaltungskosten, Grundsteuer, Feuerversicherung, Wasserbeitrag, Mietausfälle usw. enthalten sind) eine Miete von Mk. 224 erzielt werden. Der Baugrund bei Etagenhäusern, mit 15 qm für jede Einzelwohnung berechnet, würde in der weiteren Peripherie der Stadt an mit Sielen versehenen Straßen rund 20 Mk. pro qm kosten. Diese Mk. 300 zu obigen Mk. 2800 erhöhen den Preis einer Wohnung auf Mk. 3100 resp. bei $8\,^0/_0$ auf einen Mietertrag von Mk. 248. Um den Baugrund und den Luftraum, soweit es die Gesetze gestatten, auszunutzen, könnten hier also sechsstöckige Häuser, Keller, Erdgeschoß und vier Etagen gebaut werden.

Den hygienischen Anforderungen gemäß mußten nur je zwei Wohnungen in jeder Etage, somit 12 Gelasse zu vermieten sein.

Ein derartiges Gebäude enthält 2106 cbm, somit betragen die Baukosten Mk. 33 600; Kosten des Bauplatzes 180 qm á Mk. 20 = Mk. 3600, zusammen Mk. 37 200; Einnahmen an Miete für 12 Gelasse á Mk. 200 — Mk. 2400; bei einem Zinsfuß von $8\,^0/_0$ würde

diese Summe ein Kapital von Mk. 30 000 ergeben und somit ein Fehlbetrag von Mk. 7200 entstehen.

Selbst auf geschenktem Baugrund ist somit in den Außenbezirken der Bau von kleinen Wohnungen bei einer Miete von Mk. 200 pro Jahr unausführbar. Hiermit ist bewiesen, daß die hohen Herstellungskosten insofern einen Einfluß auf Mieteerhöhungen ausüben, als der unbemittelte Stand gezwungen ist, einen größeren Prozentsatz seines Einkommens für Miete auszugeben.

Ich habe in meiner Abhandlung also den Beweis geliefert, daß die in andern Großstädten als maßgebend für Mietesteigerung angesehenen Ursachen auch für Hamburg geltend gemacht werden können, sogar teilweise in noch verschärfterem Maßstabe.

Neben diese Ursachen habe ich noch weitere, nämlich territoriale Gründe gestellt, denen, als nur der Stadt Hamburg eigen, eine weitgehendste Bedeutung eingeräumt werden muß.

Viele andere Gründe entziehen sich aber ganz der allgemeinen Beachtung und bleiben unerklärlich, obschon sie zum großen Teil zur Verteuerung der Durchschnittsmiete beitragen.

Als Ergebnis der Arbeit ist aber vor allem der Schluß zu ziehen, daß die Wohnungsfrage in Hamburg mehr und mehr den Charakter der speziellen- oder Arbeiter-Wohnungsfrage angenommen hat; denn die statistischen Tabellen haben den Beweis geliefert, daß für die Arbeiter und den kleinen Mittelstand, welche aber 73,11 % aller Einwohner betragen, mehr als die Hälfte Wohnungen im Preise bis Mk. 250 fehlen.

Schon im Jahre 1873, dem Jahre der Wohnungsnot, hat der Staat Abhilfe zu schaffen versucht. Es wurde durch ein Spezialgesetz öffentlicher Grund zum Verkauf oder zur Überlassung auf 30 Jahre bestimmt (letztere Bedingung fand keine Reflektanten); 7 Bauplätze wurden zum Preise von Mk. 4 bis Mk. 22,50 pro qm in verschiedenen Stadtteilen verkauft und auf demselben 1111 Wohnungen errichtet. Von diesen Wohnungen lagen 688 in Hintergebäuden. Nur 199 Wohnungen wurden zu den Preisen von Mk. 216 bis 240 vermietet, für die übrigen 912 Gelasse wurde eine Miete von Mk. 252,50 bis Mk. 840 bezahlt; von großem Nutzen war also dieser administrative Vorgang nicht.

Ein weiterer Versuch,[1]) die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerung zu bessern, wurde im Jahre 1878 gemacht. Es bildete sich unter dem Vorsitz des bekannten Schiffsreeders R. M. Sloman ein provisorisches Komitee, welches die Errichtung einer „Gemeinnützigen Baugesellschaft" beabsichtigte, deren Zweck nach dem ausgegebenen Programm dahin gehen sollte, „durch gemeinsames Wirken und Verzichten auf größeren Gewinn als 4 % Zinsen, kleine Wohn-

[1]) Dr. Koch, Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen Hamburgs.

häuser für die wenig bemittelten Gesellschaftsklassen herzustellen und sie denselben zur sukzessiven Eigentumserwerbung durch mäßige jährliche Abzahlungen zum Kostenpreis zu überlassen. So hoch auch die Verdienste der genannten Gesellschaft anzuerkennen sind und so sehr auch ihre Bestrebungen zweifellos einem vorhandenen Bedürfnisse Abhilfe gebracht haben, so ist doch dem noch dringenderen Bedürfnisse derjenigen breiten Volksschichten, die mit den schlechtesten, weil billigsten, Wohnungen vorlieb nehmen müssen, damit nicht genügt; hoffentlich wird die Vorortsbahn, die weite und große Strecken im Rayon der Stadt erschließen wird, eine Wendung zum Besseren bringen!

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.

Lebenslauf.

Ich, Arthur Schleiss, Sohn des Privatiers Wilh. Ferd. Schleiss und seiner Gemahlin, geb. Gerken, bin geboren am 8. Dezember 1880 zu Wandsbeck im Kreise Stormarn und evang. luther. Konfession. Von 1887 bis 1900 besuchte ich das Realgymnasium des Johanneums zu Hamburg und genügte nach bestandener Reifeprüfung meiner Militärpflicht im königl. sächs. Pionierbataillon Nr. 12 in Dresden. Von 1901 bis 1904 studierte ich Zahnheilkunde in Berlin und Kiel und bestand hier im November 1904 mein zahnärztliches Staatsexamen. Darauf widmete ich mich dem Studium der Volkswirtschaft in Berlin und nach vorgelegter Dissertation bestand ich im Januar 1913 mein philosophisches Doktorexamen in Erlangen.